

Inserat ID: 230779

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 269900€

Straße: Würtzlerstraße

1030 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 46.17m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

[schneiter@viason.at](mailto:schneiter@viason.at)

## TOP 21 | 2 Zimmer | 3. Stock | Fischgrätparkettboden | Komplettküche

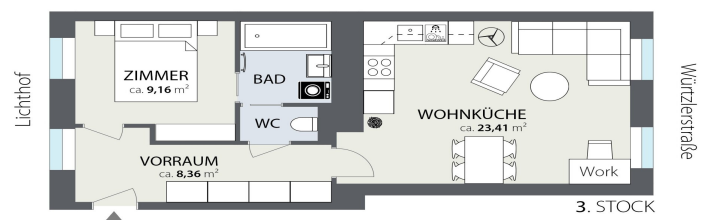


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



TOP 21 | WÜRTZLERSTRASSE 12 - 1030 WIEN

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.  
Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert.



**EIGENTUMSWOHNUMG: WÜRTZLERSTRASSE 12 | 1030 WIEN | TOP 21**

**24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:**

<https://player.vimeo.com/video/1200035522?title=1&>

**Link zu ALLEN verfügbaren Wohnungen im selben Haus:**

<https://www.viason.at/wohnbauprojekt/16623616?from=36991>

**ALTBAUWOHNUNG IM 3. BEZIRK BEI DER U3 SCHLACHTHAUSGASSE**

**NAHE PRATER**

**Attraktive Wohnlage in 1030 Wien ? Würtzlerstraße 12**

Die Wohnung liegt in einem charmanten Altbau, der ca. im Jahr 2015 umfassend saniert wurde. Im Zuge der Sanierung wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch das Gebäude modernisiert und gleichzeitig der klassische Altbau-Charakter erhalten wurde. Die angebotene ca. 2015 sanierte Wohnung TOP 21 befinden sich im 3. Stock des Hauses und ist süd-ost-seitig zur Straße und nord-westseitig in den Innenhof orientiert.

Die Liegenschaft in der Würtzlerstraße 12, 1030 Wien überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage im begehrten 3. Wiener Gemeindebezirk. Nur ca. 2 Gehminuten entfernt befindet sich die U3-Station Schlachthausgasse, die eine schnelle Anbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen weiteren Knotenpunkten ermöglicht. Zusätzlich sorgen die Straßenbahnlinie 18 sowie die Buslinie 80A für eine optimale öffentliche Erreichbarkeit.

#### Wohnungsdetails & Ausstattung

Die angebotenen 2- Zimmerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

- Edler Fischgrätparkettboden
- Moderne Küche bereits inkludiert
- Personenlift im Haus
- Fahrradabstellplatz vorhanden

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Prater: Dieser ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und bietet großzügige Grünflächen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Alternativ gelangen Sie bequem mit dem Bus 80A dorthin. Ab Herbst 2026 wird die Straßenbahnlinie 18 durch den Prater in den 2. Bezirk verlängert, wodurch sich die Infrastruktur der Lage nochmals deutlich verbessert. Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten wie SPAR, BILLA sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch ein nahegelegenes Fitnesscenter.

Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, Nähe zur Natur und hochwertiger Ausstattung macht die Wohnungen zu einer idealen Wahl für Eigennutzer.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote zusammen mit der schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine Finanzierung benötigen steht Ihnen Herr Mag. René Schipits, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

[www.schipits.at](http://www.schipits.at), [rene.schipits@schipits.at](mailto:rene.schipits@schipits.at), +436604702020

Sie möchten Ihre Immobilie VERKAUFEN oder möchten uns an Freunde und Bekannte weiterempfehlen? Infos zu unseren Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeuer>

#### INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Würtzlerstraße 12 | 1030 Wien

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 269.900,-

WOHNFLÄCHE: ca. 46,17 m<sup>2</sup>

GESCHOSS: 3. Stock

AUSRICHTUNG: Wohnküche Süd-Ost-Ausrichtung zur Würtzlerstraße, Schlafzimmer nord-ostseitig zum Innenhof

ALTBAU-HAUS: Ja ? Baujahr vor ca. 1900 - Sanierung ca. 2015

ALTBAU-WOHNUNG: TOP 21 ? ca. 2015 saniert

ALTBAU: Bei Vermietung Richtwertmietzins

ZIMMER: 2

LIFT: Ja

BARRIEREFREI: Vom Gehsteig in den Hauseingang gibt es eine Stufe

ZUSTAND DER WOHNUNG: Sanierung der Wohnung 2015 - es wurde frisch ausgemalt  
KÜCHE: Ja ? gebrauchte Küche mit E-Herd, Backofen, Abwasch, kleiner Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank, Dunstabzug  
BADEZIMMER: Ja ? Badewanne, Waschbecken, Spiegel, Handtuchheizkörper, Gas-Therme, Waschmaschinenanschluss  
SEPARATES WC: Ja ? separates WC  
ABSTELLRAUM: Nein  
VORRAUM: Ja  
WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? im Badezimmer  
BÖDEN: Fischgrätparkettboden, Fliesen  
KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus  
HEIZUNG: Gastherme - Etagenheizung  
FENSTER: Ja - 3-fach-Verglasung Richtung Würtzlerstraße, 2-fach-Verglasung Richtung Innenhof  
BESCHATTUNG: Nein  
RAUMHÖHE: Ca. 2,76 m ? ca. 3,14 m  
ELEKTRO-BEFUND: Ja - wird mit Kauf an den Käufer übergeben  
GEGENSPRECHANLAGE: Ja  
ABSTELLRAUM IM ALTBAUKELLER: Ja ? ca. 2,98 m<sup>2</sup>  
FAHRRADABSTELLPLATZ: Ja  
HWB: 282,90 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 3,63  
KLASSE: G - F

## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 269.900,-  
KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis, Gerichtsgebühr von EUR 58,- pro Grundbucheingabe  
KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG: Diese trägt der Käufer - 1 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (zzgl. Notarkosten, zzgl. Barauslagen, zzgl. EUR 250,- bei Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung gemäß § 25a GGG) sowie die Kosten einer allfälligen Finanzierungstreuhandchaft i.H.v. 0,2% des Finanzierungsbetrages zzgl. USt und Barauslagen.  
Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Dr. Simon KLAUSBERGER MBL (Ansprechpartner bei DKFE-Rechtsanwälte), Selzhamerstraße 2, 4020 Linz  
MAKLERPROVISION: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

### Unverbindlicher Hinweis:

Die Befreiung von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr beim Immobilienkauf in Österreich ist befristet. Sie können sich die Gebühren (1,1 % Eintragung, 1,2 % Pfandrecht) bei Vorliegen der Voraussetzungen (dringendes Wohnbedürfnis/Hauptwohnsitz) für Anträge sparen, die zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 30. Juni 2026 beim Grundbuchsgericht einlangen. Befreiung bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 ?; darüber hinaus fallen anteilig Gebühren an. Das dringende Wohnbedürfnis muss durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden. Wird die Immobilie innerhalb von 5 Jahren verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben, fällt die Befreiung nachträglich weg.

### MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.2026

BETRIEBSKOSTEN: netto ca. EUR 113,12 pro Monat zzgl. 10% USt.  
BETRIEBSKOSTEN AUFZUG: netto ca. EUR 15,24 pro Monat zzgl. 10% USt.  
REPARATURFONDS: ca. EUR 26,79 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)  
REPARATURFONDS AUFZUG: ca. EUR 24,44 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)  
UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 12,83 pro Monat  
GESAMT: brutto ca. EUR 192,42 pro Monat

ZZGL. HEIZKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

ZZGL. STROMKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

RÜCKLAGENSTAND PER März 2026:

Reparaturfonds ca. EUR 15.158,-

Reparaturfonds Aufzug ca. EUR 20.976,-

Der Makler wird als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 46.17m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 269900€

Nebenkosten: 128.36€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: [schneiter@viason.at](mailto:schneiter@viason.at)