

Inserat ID: 228371

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299900€

Straße: Würtzlerstraße

1030 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 53.46m²

Kontaktinformationen:

Pia SCHNEITER

Tel:

schneiter@viason.at

TOP 23 | 2 Zimmer | 3. Stock | Fischgrätparkettboden | Komplettküche




laut Makler-Empfehlung.at

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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!


Scan me!

viason
IMMOBILIEN



EIGENTUMSWOHNUNG: WÜRTZLERSTRASSE 12 | 1030 WIEN | TOP 23

24/7 BESICHTIGEN: Wohnungs VIDEO unter:

[https://player.vimeo.com/video/1195388814?title=1&";](https://player.vimeo.com/video/1195388814?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 23 befinden sich im 3. Stock des Hauses und ist süd-ost-seitig zur Würtzlerstraße 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 angebotene 2-Zimmer-Wohnung 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, rene.schipits@schipits.at, +436604702020

Sie überlegen Ihre Immobilie zu VERKAUFEN? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

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

INFOS ZUR WOHNUNG

LAGE: Würtzlerstraße 12 | 1030 Wien

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 299.900,-

WOHNFLÄCHE: ca. 53,46 m²

GESCHOSS: 3. Stock

AUSRICHTUNG: Wohnküche und Schlafzimmer Süd-Ost-Ausrichtung zur Würtzlerstraße

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

ALTBAU-WOHNUNG: TOP 23 ? ca. 2015 saniert

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
SEPARATES WC: Ja ? separates WC mit Handwaschbecken
ABSTELLRAUM: Ja ? im Abstellraum befindet sich die Gas-Therme und der Waschmaschinenanschluss
VORRAUM: Ja
WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Ja ? im Abstellraum
BÖDEN: Fischgrät-Parkettboden, Fliesen
KABELANSCHLUSS: Ja ? im Haus
HEIZUNG: Gastherme - Etagenheizung
FENSTER: Ja - 3-fach-Verglasung
BESCHATTUNG: Nein
E-BEFUND: Ja - wird mit Kauf übergeben
GEGENSPRECHANLAGE: Ja
ABSTELLRAUM IM ALTBAUKELLER: Ja ? ca. 3,38 m²
FAHRRADABSTELLPLATZ: Ja
HWB: 282,90 kWh/m²a; fGEE: 3,63
KLASSE: G / F

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

KAUFPREIS WOHNUNG: EUR 299.900,-
KAUFNEBENKOSTEN: Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis, Gerichtsgebühr von EUR 58,- pro Grundbuchseingabe
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 Finanzierungstreuhandenschaft 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 130,98 pro Monat zzgl. 10% USt.
BETRIEBSKOSTEN AUFZUG: netto ca. EUR 17,64 pro Monat zzgl. 10% USt.
REPARATURFONDS: ca. EUR 30,78 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
REPARATURFONDS AUFZUG: ca. EUR 28,08 pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
UMSATZSTEUER 10%: ca. EUR 14,86 pro Monat
GESAMT: brutto ca. EUR 222,34 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 <200m Apotheke <100m Klinik <150m Krankenhaus <825m Kinder <Schulen
Schule <475m Kindergarten <325m Universität <350m Höhere Schule <825m Nahversorgung
Supermarkt <100m Bäckerei <150m Einkaufszentrum <1.050m Sonstige
Geldautomat <575m Bank <200m Post <575m Polizei <400m Verkehr
Bus <75m U-Bahn <175m Straßenbahn <75m Bahnhof <175m Autobahnanschluss <300m Angaben
Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 53.46m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 299900€

Nebenkosten: 148.62€

Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at