



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 183368

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 295000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realtaeeten.at

Wohnfläche: 48.64m²

Altbaucharme- neu sanierte - 2 Zimmer Wohnung - Kleingasse



Wunderschöner Stilaltbau im Herzen des 3. Bezirkes, zentrale und dennoch ruhige Wohngegend!

Es handelt sich bei dieser Wohnung um eine schön sanierte 2- Zimmer Wohnung im schönen Stilaltbau mit einladenden Entree und Stiegenhaus. Diese entzückende 2- Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock und ist sehr ruhig gelegen. Die Wohnung wurde soeben komplett neu

saniert und sehr hochwertig ausgestattet mit schönen Parkett, hochwertigen Fliesen und einer kompletten Einbauküche mit allen nötigen Geräten

Dieser stilvolle Altbau mit den typischen Elementen, wie hohe Decken, große Fenstern und schöner Ausstattung verleiht Ihnen ein komfortables Wohnen mit optimaler Raumaufteilung.

Sie betreten die Wohnung durch das helle Vorzimmer mit Fenster, von dem aus Sie direkt in die Küche gelangen. Danach betreten Sie von der Küche aus in das erste Zimmer, welches sich perfekt als Ess-/Wohnzimmer eignet. Durch einen schönen Rundbogen kommen Sie in das große Schlafzimmer, von dem aus direkt das Badezimmer mit viel Stauraumfläche zu betreten ist.

Hervorzuheben ist, dass innerhalb der nächste drei Jahre ein Lift eingebaut wird (auf Kosten des Verkäufers) sowie die nachträgliche Errichtung von Balkonen sich derzeit in der Einreichungsphase befinden. Die Betriebskosten und Reparaturrücklage werden sich dahingehend noch ändern.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer (ruhige Innenhoflage)
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluß
- WC

Lage

Das Objekt befindet sich in der ruhigen Kleingasse, im 3. Wiener Gemeindebezirk. Eine begehrte Wohngegend mit zahlreichen Geschäften, des täglichen Bedarfs in der Umgebung. Sie erreichen einige Cafés und Restaurants und in nur wenigen Gehminuten sowie die öffentliche Verkehrsanbindung bieten eine sehr gute Infrastruktur. Die U3 ist nur 150 m entfernt vom Haus. Das Einkaufszentrum "The Mall" sowie die Landstraße Hauptstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Naherholung im Grünen ist sind der Prater und Botanische Garten in nächster Nähe. Für Familien gibt es einen Spielplatz um die Ecke sowie einen kleinen Park. Auch eine großen Auswahl an Kindergärten und Schulen ist in Ihrer Umgebung vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahn: 18 Baumgasse
- Bus: 80 A und 77 A
- U Bahn: U3 "Schlachthausgasse" nu 150 m entfernt

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Petra Gepp persönlich unter +43 660 201 89 47 sowie auch unter gepp@thurner-realitaeten.at. Unser Büro erreichen Sie uns unter office@thurner-realitaeten.at.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt und Barauslagen | Kaufvertragserstellung erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler & Gnesda Rechtsanwälte

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 48.64m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 191.5m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.92m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 295000€

Nebenkosten: 126.51€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at