



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 151226

erstellt am : 16.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 295000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

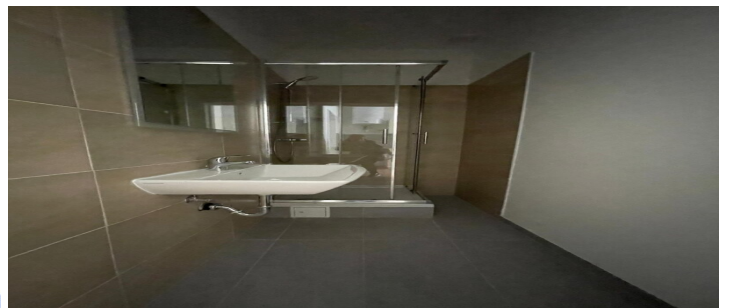
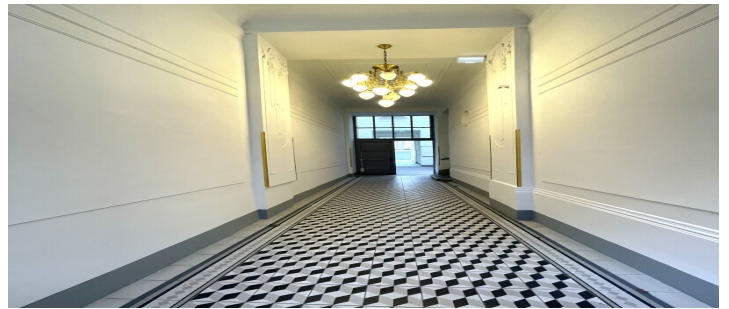
Christina Christina

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 44.59m<sup>2</sup>

## **Charmante 2 Zimmer Wohnung mit 45 m<sup>2</sup> im Herzen des. 3. Bezirkes**



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

Es handelt sich bei dieser ca. 45m<sup>2</sup> Wohnung um eine sehr gut geschnittene 2- Zimmer Wohnung im schönen Stilaltbau mit einladenden Entree und Stiegenhaus. Diese entzückende 2- Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist sehr ruhig gelegen.

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

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
- Bad mit Dusche
- 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.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH, Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

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 E-Mail, 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 &lt;500m

Apotheke &lt;500m

Klinik &lt;500m

Krankenhaus &lt;500m

Kinder &lt;500m

Schulen

Schule &lt;500m

Kindergarten &lt;500m

Universität &lt;1.000m

Höhere Schule &lt;1.000m

Nahversorgung

Supermarkt &lt;500m

Bäckerei &lt;500m

Einkaufszentrum &lt;1.000m

Sonstige

Geldautomat &lt;500m

Bank &lt;500m

Post &lt;500m

Polizei &lt;500m

Verkehr

Bus &lt;500m

U-Bahn &lt;500m

Straßenbahn &lt;500m

Bahnhof &lt;500m

Autobahnanschluss &lt;1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 44.59m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 191.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.92m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 295000€

Nebenkosten: 116.4€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Christina

E-Mail: [carlsen@thurner-realtaeten.at](mailto:carlsen@thurner-realtaeten.at)