



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 151226

erstellt am : 16.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Christina Christina

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 44.59m<sup>2</sup>

## Sanierte 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 46m<sup>2</sup> Wohnung um eine top sanierte 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. 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.

Der Grundriss/Raumplan ist derzeit noch in finaler Ausarbeitung und wird demnächst nachgereicht, ebenso können sich die Betriebskosten noch geringfügig ändern.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit allen Geräten
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- 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 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 zu einem Pauschalhonorar von 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

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: 299000€

Nebenkosten: 116.4€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Christina

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