



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 199028

erstellt am : 11.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 869000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 103.8m<sup>2</sup>

### Stilvolle 4- Zimmer Wohnung, im wunderschönen Stilaltbau, 3. Bezirk - Balkon Errichtung möglich!



Wunderschöner Stilaltbau im Herzen des 3. Bezirkes, zentrale und dennoch ruhige Wohngegend! Es handelt sich bei diesem Objekt um einen top sanierten Stilaltbau mit einladenden Entree und Stiegenhaus. Die Licht durchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock. Die imposante Raumhöhe unterstreichen den Charme dieses Stilaltbaues und die großen Fenster sorgen für viel Helligkeit sowie einem besonders angenehmen Raumklima zum Wohlfühlen. Das Highlight bietet das besonders schöne Erker-Zimmer, welches sich optimal als Esszimmer oder Wohnzimmer eignet und einen gemütliches Rückzugsort bietet. Sie betreten die Wohnung durch das geräumige Vorzimmer, von dem aus Sie direkt die hofseitig ausgerichtete Küche mit grossen Fenster betreten können. Weiters gelangen Sie ebenfalls zentral

über das Vorzimmer in alle Wohnräume, drei davon sind Richtung Süden ausgerichtet ist und sich perfekt als sonniges Wohnzimmer anbietet. Ein weiteres Zimmer ist ebenfalls in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und daher optimal als Schlafzimmer geeignet. Ein schönes Badezimmer und separate Toilette, beides vom Vorzimmer aus begehbar runden die Wohnung ab.

Diese Wohnung in gehobener und zentraler Lage des begehrten 3. Bezirkes, ist der perfekte Ort zum Wohlfühlen mit Wiener Altbau-Flair und viel Platz für Familie, Freunde oder zur Home-Office Nutzung. Die Wohnung bietet viel Potential für Stadtliebhaber mit urbaner Umgebung.

Neu genehmigt: private Balkonoasen im Innenhof Die Baubewilligung für Balkonanbauten wurde soeben erteilt. Künftige Eigentümerinnen und Eigentümer können ? auf eigene Kosten ? großzügige Balkone von ca. 7 m<sup>2</sup> errichten lassen und sich damit eine wertvolle private Freifläche schaffen. Eine Seltenheit bei einem Wiener Altbau und ein Plus für Lebensqualität und Wertsteigerung.

Balkon: für die Wohnung liegt eine Baubewilligung für einen ca. 7m<sup>2</sup> großen Balkon (hofseitige - südliche Ausrichtung) vor

Raumaufteilung:

großer Vorraum  
Wohnzimmer  
3 Schlafzimmer  
Küche (alle Anschlüsse vorhanden)  
Bad mit Badewanne  
separates WC

Lage:

Das Objekt befindet sich in der Neulinggasse, im 3. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Arenbergpark und Fußnähe zum Stadtpark. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und die öffentliche Verkehrsanbindung bieten eine sehr gute Infrastruktur. 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. Das Einkaufszentrum "The Mall" sowie die Landstraße Hauptstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahn: O- Bus: 4A- U Bahn: U3- Schnellbahn: Bahnhof Wien Rennweg

Für eine unverbindliche Besichtigung:

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

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: Kaufvertragserrichter und Treuhänder: Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbHNähere 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 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

## Eckdaten

Wohnfläche: 103.8m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 100m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.91m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 869000€

Nebenkosten: 309.54€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

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