



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 227583

erstellt am : 19.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 550000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 79.23m²

Wiener Altbaucharme trifft moderne Adaptierung - Erstbezugswohnung nach Generalsanierung in 1020 Wien



ERSTBEZUG nach Generalsanierung - Wunderschöne Altbauwohnung mit Balkonbewilligung in 1020 Wien

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, diese top-renovierte 3-Zimmerwohnung im 2. Stock bietet stilvolles Wohnen in Toplage des 2. Bezirkes. Die Wohnung besticht mit einer effizienten Raumaufteilung und vereint traditionellen Altbauflair und modernen Wohnkomfort. Über den Vorraum erreichen Sie die Küche, das Badezimmer, die drei Zimmer sowie das separate WC. Die Küche ist mit allen Anschlüssen versehen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken inkl. Unterschrank und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die zwei

größeren Zimmer liegen straßenseitig und sind auch getrennt begehbar. Das kleinere Zimmer liegt innenhofseitig. Ein besonders Highlight ist die Möglichkeit einen Balkon auf der Innenhofseite anzubauen. Die erforderliche Baugenehmigung ist bereits vorhanden. Das Foto mit der Küche dient zur besseren Visualisierung, wie die Küche mit Möblierung aussehen könnte.

Wohnung - Highlights:

Fußbodenheizung

Fischgrätparkettboden

neue 3-fach verglaste Fenster

Wiener Altbautüren

Neue Gasterme (Vaillant)

Hochwertige neue Fliesen im Duschbad

Separates WC mit Fenster, neuer WC-Anlage und Handwaschbecken

Baubewilligung für einen hofseitigen Balkon (ca. 5,40 m²) vorhanden - Realisierung nach Wunsch des neuen Eigentümers möglich

Lift wurde kürzlich eingebaut

Die beeindruckende Raumhöhe und die beidseitige Ausrichtung sorgen für ein besonders helles und besonderes Wohngefühl

Raumaufteilung:

2 große Zimmer ? ideal als Schlafzimmer oder Wohnzimmer

1 Kabinett ? perfekt als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.

Küche (Anschlüsse vorhanden) mit Fenster

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinen-Anschluss

Getrenntes WC

Stauraum findet sich bei dieser Wohnung im zugeordneten Kellerabteil.

Lage:

Das Objekt befindet sich in der Wolfgang-Schmälzlgasse, im 2. Wiener Gemeindebezirk. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Fußnähe und selbiges gilt für zahlreiche Restaurants und Cafés. So bietet sich zusammen mit der hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung eine erstklassige Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahn: U1, U2

S-Bahn

Straßenbahn: Linien O & 5

Bus: 82A

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

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

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

Eckdaten

Wohnfläche: 79.23m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

hwbwert: 110m²

hwbklassse: Dm²

fgeewert: 2.05m²

fgeeklassse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 550000€

Nebenkosten: 205.21€

Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

E-Mail: gepp@thurner-realitaeten.at