



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 201513

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 120000€

Straße:

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

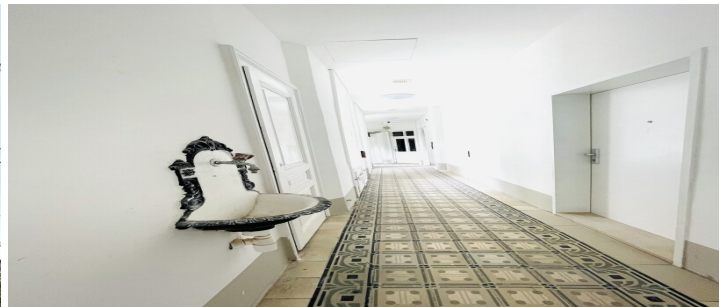
Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 22.95m<sup>2</sup>

## Stadt-Wohnung, kleine 1 Zimmer Wohnung mit Potential - sanierungsbedürftig zu erwerben für 120.000 ?



Smarte Stadt-Wohnung, 1 Zimmer im Wiener Altbau! 3. Bezirk

Diese 1-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaus und bietet viel Potential zur Neugestaltung für ein komfortables Stadtleben.

Die Wohnung besticht durch einen hellen und hohen Raum mit viel Gestaltungspotential. Das WC

befindet sich derzeit auf dem Gang.  
Für zusätzlichen Stauraum ist ein Kellerabteil vorhanden.

Ein Lift wird in den nächsten Jahren noch im Haus errichtet und ist bereits in Planung.

Besonders hervorzuheben ist die Stadtnähe, die Nähe zum Donaukanal und auch die perfekte öffentliche Verkehrsanbindung.

Diese Wohnung ist optimal für Stadt-Liebhaber, Studenten und auch bestens zur Vermietung geeignet.

Lage:

Tolle Lage mit Nähe zur Innenstadt und Donaukanal sowie Prater-Auen, alles fußläufig erreichbar. Die beliebte Landstraße Hauptstraße mit zahlreichen Lokalen und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung dank Nähe zur U-Bahn, Bussen, Straßenbahnen und dem Bahnhof sowie der schnelle Autobahnanschluss machen die Lage unschlagbar. Sie finden alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Ergreifen Sie die Chance und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien: 77A, 80A, N71  
U-Bahnlinie: U3 (Kardinal-Nagl-Platz)  
Straßenbahnlinien: 18 und 71

-----

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen das Objekt jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

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

Kaufvertragshonorar: Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei 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 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
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;500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 22.95m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 128.84m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.29m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 120000€

Nebenkosten: 54.55€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

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