



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167610

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549000€

Straße: Klopsteinplatz

1030 Wien, Landstraße

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Pretenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.pretenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 80.44m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 82.46m<sup>2</sup>

## 3,5-Zimmer Altbau im Erstbezug mit Wärmepumpe und sonnigem Balkon. Einfach genial!



Traumprojekt in der Landstraße - Abheben von der Konkurrenz.....

Heimkommen! Abschalten! Wohlfühlen! Genießen!

Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen. In zentraler Lage und unmittelbarer Nähe zur Landstraße Hauptstraße, wird im Zuge des Dachausbaus, demnächst einem Stilaltbau neues Leben eingehaucht. Hierbei wird auf den Erhalt der Altbaulemente viel Wert gelegt. Angefangen von einer neu sanierten Fassade, welche sich stilvoll in das Straßen Ensemble einfügt, über das frisch sanierten Stiegenhaus mit Personenlift, wird aus dieser Immobilie ein wahres Schmuckstück.

Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!  
TOP 8 - Westseitig ausgerichtete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Richtung Park!  
Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot. Viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden finden Sie in dem über 22 Quadratmeter großen Wohn- Essbereich. Die Küche ist clever in den Innenbereich der Wohnung integriert. Ein wunderbar ruhiges Schlafzimmer in Richtung Innenhof, ein zweites, sehr geräumiges Schlafzimmer, ein modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche, eine separate Toilette und der kompakte Vorraum ergänzen das Raumangebot dieser neu gestalteten Wohnung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den sonnigen, ca. 4 Quadratmeter großen Balkon mit dem herrlichen Blick auf den Park.  
Highlights: Die Wohnung wird im Zuge der Kernsanierung mit einer Wärmepumpe (Fußbodenheizung) ausgestattet. Die Fertigstellung erfolgt ca. 6 Monate nach Kauf, wobei die Käufer bei den Materialien wie Parkett und Fliesen noch herzlich gerne mitentscheiden dürfen. Eine Wohnung ganz nach Ihren Wünschen!  
Facts:

Erstbezug nach Generalsanierung  
Luftwärmepumpe  
Fußbodenheizung  
Fischgrät Parkett  
Neue Fenster, 3-fach verglast  
Bad und WC getrennt  
2 Schlafzimmer  
4 m<sup>2</sup> West-Balkon

Wohnfläche: ca. 80,44 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 4,03 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

Kaufpreis: EUR 549.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Innenraum Fotos um Fotos von vergleichbaren Projekten des Bauträgers handelt.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 80.44m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 82.46m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 121.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.67m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 549000€

Nebenkosten: 167.1€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.pretenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.pretenthaler@schantl-ith.at)