



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 211228

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 960000€

Straße:

1030 Wien, Landstraße

Wien Österreich

Nutzfläche: 133.88m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Petra Gepp

Tel:

gepp@thurner-realitaeten.at

## Neu sanierte Dachgeschoßwohnung, 3,5 Zimmer mit Terrasse und neuer Küche zu kaufen!



Lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung mit Terrasse im 3. Bezirk zu kaufen

Diese ruhige Dachgeschosswohnung in einem stilvollen Altbau, in der Nähe von der Landstraßer Hauptstraße und Schlachthausgasse bietet Ihnen auf 133,88 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnen in zentraler Lage. Die helle Wohnung im Dachgeschoß eines gepflegten Gebäudes überzeugt mit hochwertigem Parkettboden, exklusiver Bäderausstattung und einer großzügigen Raumaufteilung. Die perfekt aufgeteilte und neu sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal als Familienwohnung oder Wohnung mit Home-Office mit einem offenen Wohnraum (60m<sup>2</sup>) und 2 weiteren geräumigen Zimmern. Für eine Wohnküche sind alle Anschlüsse vorbereitet und offen zum loftartigen Wohnbereich mit schönem Ausblick. Eine hochwertige Küche mit allen Geräten

ausgestattet und Stein-Arbeitsplatte finden Sie in den Plänen und kann bei Bedarf gerne integriert werden.

Über den angrenzenden Wohnraum, der sich auch als Home-Office Platz anbietet, gelangen Sie auf die schöne Terrasse mit Ausblick.

Das großzügige Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Toilette grenzt direkt an den großen Schlafräum an. Eine separate Toilette vom Gang aus begehbar bietet zusätzliche Privatsphäre. Doppel- bzw. Mehrfachverglasung sorgt für eine ruhige Atmosphäre.

Die gut durchdachte Raumaufteilung und Raumhöhe bietet ausreichend Platz für integrierte Stauraummöglichkeiten.

Ein Personenaufzug ermöglicht bequemen Zugang zum Dachgeschoß. Ein eigenes Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage in einer ruhigen Seitenstraße mit allen wichtigen Einrichtungen in nächster Umgebung. Perfekte Verkehrsanbindungen zu Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof bieten schnelle Verbindungen in die ganze Stadt. Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen zur Naherholung sind bequem erreichbar.

Die Rücklage beträgt voraussichtlich 1,06? netto pro m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich/Vorzimmer
- Wohnzimmer mit offener Küche (neue Küchenplanung siehe unter Pläne)
- Zugang zur Terrasse
- 2 Schlafzimmer/Arbeitszimmer
- 1 Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, WC
- 1 Badezimmer mit Dusche, Waschbekcken, Waschmaschinenanschluß
- 1 separates WC
- 1 Abstellraum

Lage:

Die helle Dachgeschoßwohnung liegt in der Baumgasse, im 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Auch diverse Cafés und Restaurants sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die öffentlichen Verkehrsmittel, wie U-Bahn, Bus und Straßenbahn sind ebenfalls in wenigen Schritten fußläufig zu erreichen.

öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinie: U3 "Schlachthausgasse" nur 300 Meter entfernt

Buslinien: 74A, 77A, 80A

Straßenbahnlinien: 18, 71

Schnellbahn: S7 bei St. Marx

Kontakt:

Lassen Sie sich bei einem individuellen Besichtigungstermin von dieser Wohnung überzeugen und kontaktieren Sie dazu jederzeit gerne

Frau Petra Gepp unter +43 660 2018947 oder per Mail unter [gepp@thurner-realitäten.at](mailto:gepp@thurner-realitäten.at) Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitäten.at](mailto:office@thurner-realitäten.at) oder unter o1/ 997 80 85

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

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

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 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 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

## Eckdaten

Nutzfläche: 133.88m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 122.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.92m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 960000€

Nebenkosten: 298.61€

## Kontaktinformationen

Vorname: Petra

Nachname: Gepp

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