

2-Zimmer-Stadtwohnung: Ideal für anspruchsvolles City-Living!



Objektnummer: 3739

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	19568
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	97,82 €
USt.:	9,78 €
Provisionsangabe:	

10.620,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Radisa Paunovic

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8
1230 Wien











Objektbeschreibung

?Zum Verkauf gelangt hier eine sanierte und äußerst attraktive 2-Zimmer-Stadtwohnung im 3. Bezirk nahe Wien Mitte / Landstraße!

Diese zentral gelegene (ca. 45 m²) Etagen-Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl im Haus mit Lift und optimaler Raumaufteilung. Sie stellt eine attraktive Option für Eigennutzer und Anleger dar, die eine hochwertige, gut gelegene und sofort bezugsfertige Wohnung in einem dynamischen Stadtteil suchen. Die Immobilie bietet ein solides Potenzial für zukünftige Wertentwicklungen. Zudem perfekt angebunden an die U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn- und Busnetz, mit unmittelbarer Infrastruktur – und das im Herzstück von 1030 Wien, somit Ideal für ein anspruchsvolles City-Living!

Geheizt wird mittels Gas (Gaskonvektoren) die sehr effizient sind. Für die Warmwasseraufbereitung sorgt der Durchlauferhitzer.

Die Wohnung gliedert sich auf ein Schlafzimmer (Kabinett) und ein Wohnzimmer, separate Küche, Bad mit Badewanne und WC zusammen, Vorzimmer mit Einbauschränken mit einer Garderobe. Die Küche ist durch das Wohnzimmer zu begehen und hat ein Fenster nach Außen. Sie beinhaltet einen Herd mit Backrohr, Geschirrspüler, Külschrank und Tiefkühlfach, sowie eine Dunstabzugshaube. Die Zimmeraufteilung ist auch sehr gut gelungen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auch zur Schlafnische / Schlafzimmer (Kabinett). Es ließe sich auch ein eigener Zugang zum Schlafzimmer machen durch Umbau. Die Wohnräume sind mit Parkett und die Nassräume mit Vinyboden verlegt. Fenster mit zweifachverglasung und Innenjalousien. Die Wohnung ist außerdem hell und geräumig durch die gelungene Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im Ersten Liftstock.

Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet.

Das Haus wurde ca. 1968 errichtet und ist seitdem sehr gut instand gehalten.

Die Fassade wurde vor einigen Jahren thermisch gedämmt.

Zu Ihrer Sicherheit wurde noch zusätzlich ein Balkenriegel bei der Einangstüre eingebaut.

Eckdaten: 2 Zimmer-Wohnung im ersten Stock (Lift vorhanden); Wohnfläche: 45,33 m²; Baujahr: ca. 1968; Wohnungseigentum begründet;

Ihre Vorteile:

Zentrale Lage mit idealer Anbindung – U³ und Straßenbahn, Busse, Hauptbahnhof sehr nah

Rundum-Versorgung – Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, medizinische Betreuung fußläufig

Infrastruktur: Cafés, Restaurants, Parks (z. B. Schweizer Garten), Kultur & Urbanität prägen das Lebensgefühl

Pendeln leicht gemacht – Direktfiets zu Innenstadt/Landesmitte, schnelle Verbindung zum Flughafen

Ideal für Paare oder Singles – kompakte Größe, großzügige Raumaufteilung

Lift im Haus – alltagskomfortabel und fast barrierefrei (beim Eingang nur eine Stufe zu überwinden).

Lage:

Die Wohnung profitiert von einer außergewöhnlich guten Anbindung an die öffentliche Infrastruktur. Die U³-Stationen Kardinal Nagl Platz oder Schlachthausgasse sind in etwa 5 Gehminuten erreichbar. Dies ermöglicht einen schnellen Zugang zu zentralen Verkehrsknotenpunkten wie Wien Mitte/Landstraße (ca. 5 Minuten mit dem PKW) und dem Stephansplatz (ca. 10 Minuten mit dem PKW). Weitere öffentliche Verkehrsmittel, darunter Straßenbahnlinien (z.B. 18, O, 1) und Buslinien (z.B. 13A, 69A), sind in unmittelbarer Nähe verfügbar. Wichtige Straßenverbindungen (A4, A23 über den Knoten Prater) gewährleisten eine effiziente Anreise, auch zum Flughafen Wien Schwechat (ca. 20-30 Minuten).

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Nebengasse, unweit von der U³-Station: Kardinal Nagl Platz bzw. U³ - Schlachthausgasse.

viele kulturelle und Freizeitangebote in der Nähe: Rabenhof Theater, Galerien, Museen, Schloss Belvedere, Schweizer Garten, Hauptbahnhof, Rochusmarkt, etc.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden

sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufszentrum Galleria fußläufig erreichbar.

Infrastruktur: Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Ärzte, Schulen, Bankfilialen, Kindergärten – meist innerhalb von 1 km

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn (U3): ca. 5 Minuten Fußweg;

Straßenbahnlinien (z. B. 18, O, 1): fußläufig erreichbar;

Buslinien (z. B. 13A, 69A): in unmittelbarer Nähe

Auto & Entfernungen:

Stephansplatz (Innenstadt): ca. 3 km (>10 min mit PKW, je nach Verkehr);

Wien Mitte (Landstraße/Wien Mitte): ca. 1,5 km (5 min);

Flughafen Wien Schwechat: ca. 20 km (20–30 min).

Konditionen:

Kaufpreis: € 295.000, --

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: i.d.R.: 1,5 % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

Dienstleistung für Anleger:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Der 3. Bezirk, Landstraße, wird als der "stärkste Bezirk in der Innenstadt" für Immobilientransaktionen identifiziert, was seine Attraktivität und robuste Marktaktivität unterstreicht.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap