Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung mit modernem Flair in der Karmarschgasse – 83 m²



20250723_105253_DxO

Objektnummer: O2100165919
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1100 Wien

Möbliert:TeilAlter:AltbauWohnfläche:83,00 m²Gesamtfläche:83,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: D 127,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 2,00 Kaufpreis: 299.000,00 €

Provisionsangabe:

3 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

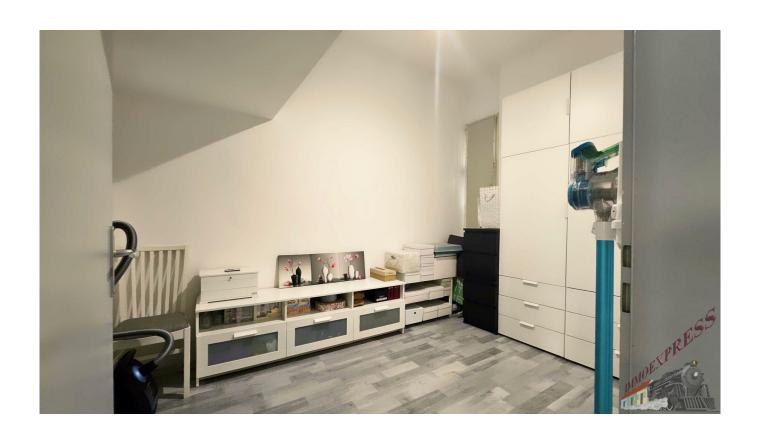
Ihr Ansprechpartner



Manuela Kebhart

Immoexpress KG Hämmerlegasse 4 1100 Wien

H +43 676 357 20 31 F +43 (1) 688 02 74





















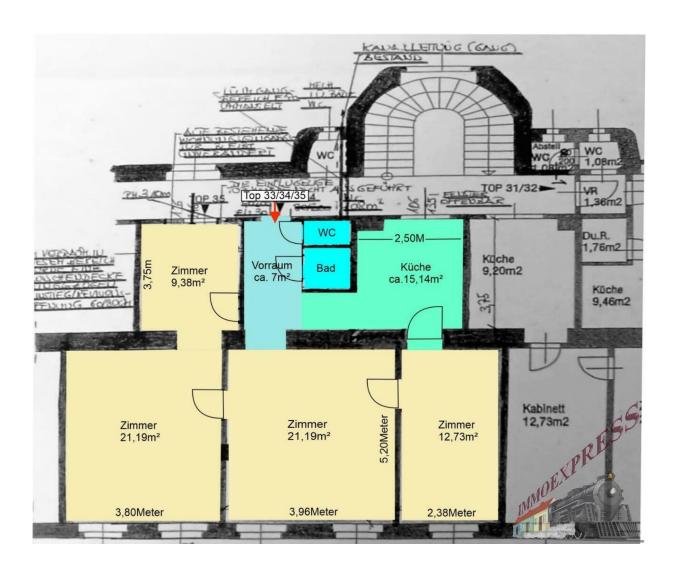












Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau im 10. Bezirk, Karmarschgasse, und überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von **ca. 83 m²**. Sie bietet **4 Zimmer** und eignet sich ideal für Familien oder Wohngemeinschaften.

Gebäude und Ausstattung

- Die Fassade wurde ca. 2015 umfassend saniert.
- Das Stiegenhaus wurde 2018 frisch ausgemalt.
- Fenster: zweifach verglast, etwa 1999 erneuert.
- Die gesamte Wohnung wurde 2019 modernisiert und hergerichtet.
- Heizung: Die komfortable Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme.
- Die Küche ist vollausgestattet

Lage

Die Karmarschgasse liegt im beliebten Stadtteil Favoriten, der durch die Nähe zum Wiener Hauptbahnhof sowie die moderne Infrastruktur ein attraktiver Standort ist. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeiteinrichtungen. Die belebten Plätze wie der Reumannplatz und die Favoritenstraße – eine der größten Wiener Einkaufsstraßen – sind schnell erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- In unmittelbarer Umgebung verkehren mehrere **Buslinien**: 7A, 14A, 65A, 68A, 68B, die eine schnelle Anbindung in die Innenstadt und umliegende Bezirke ermöglichen.
- Die nahegelegenen U-Bahn-Stationen (Linie U1 Stationen Troststraße, Reumannplatz, Keplerplatz) verbinden die Karmarschgasse direkt mit dem Wiener Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof. Die U1 verkehrt von Oberlaa über Favoritenstraße, Reumannplatz bis Leopoldau und passiert dabei alle wichtigen Verkehrsknoten der Stadt.
- Der Hauptbahnhof ist sowohl zu Fuß als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar und bietet Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr, S-Bahn sowie Straßenbahnlinien.

Die Kombination aus bester Lage, perfekter Infrastruktur und der hochwertigen Substanz machen diese Altbauwohnung zu einer attraktiven Immobilie in Wien Favoriten.

Betriebskosten: ca.320 € Kaufpreis : 299.000 €

Nebenkosten:

3.5% Grunderwerbssteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1-2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung Frau Kebhart Manuela +43 676 357 20 31 m.kebhart@immo.express

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.