

**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:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Gesamtfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



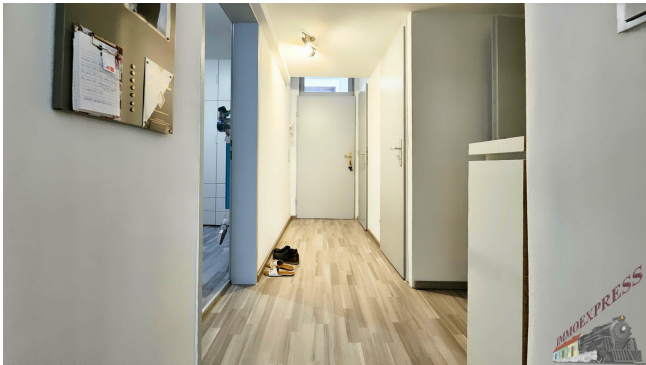
Manuela Kebhart

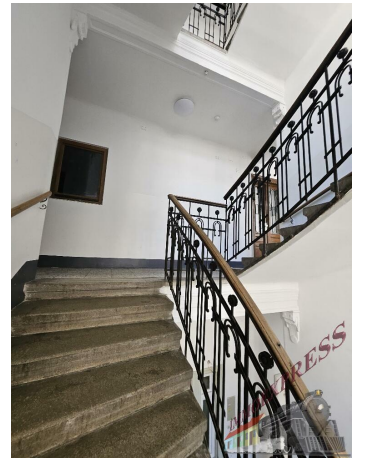
Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

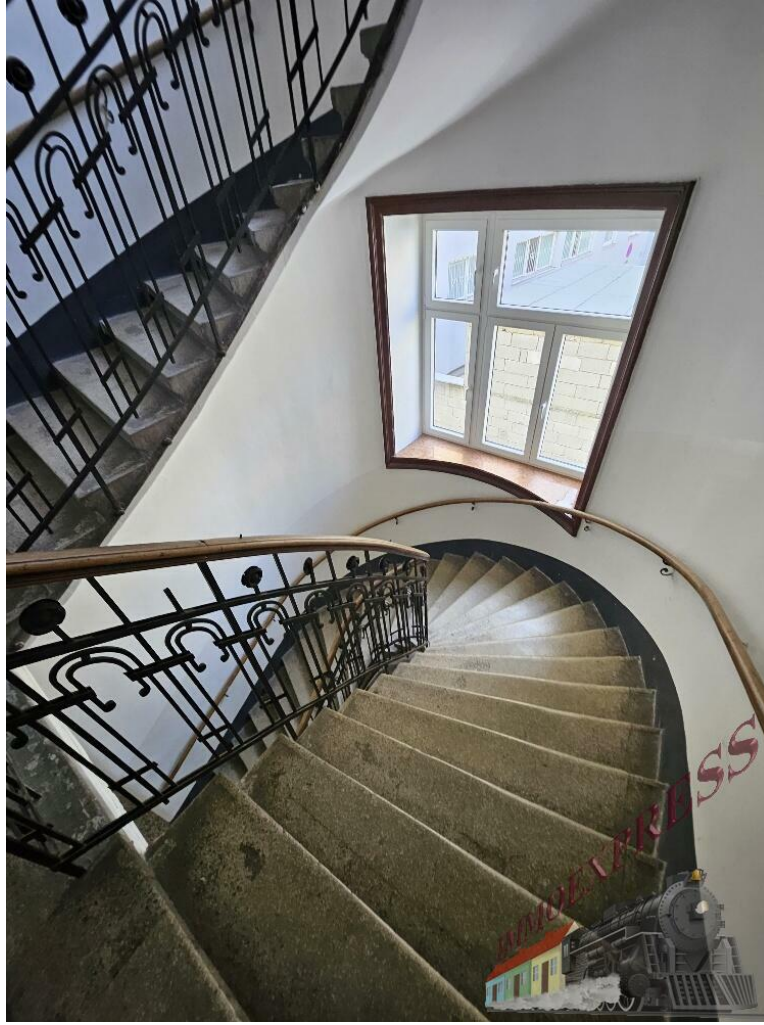
H +43 676 357 20 31
F +43 (1) 688 02 74

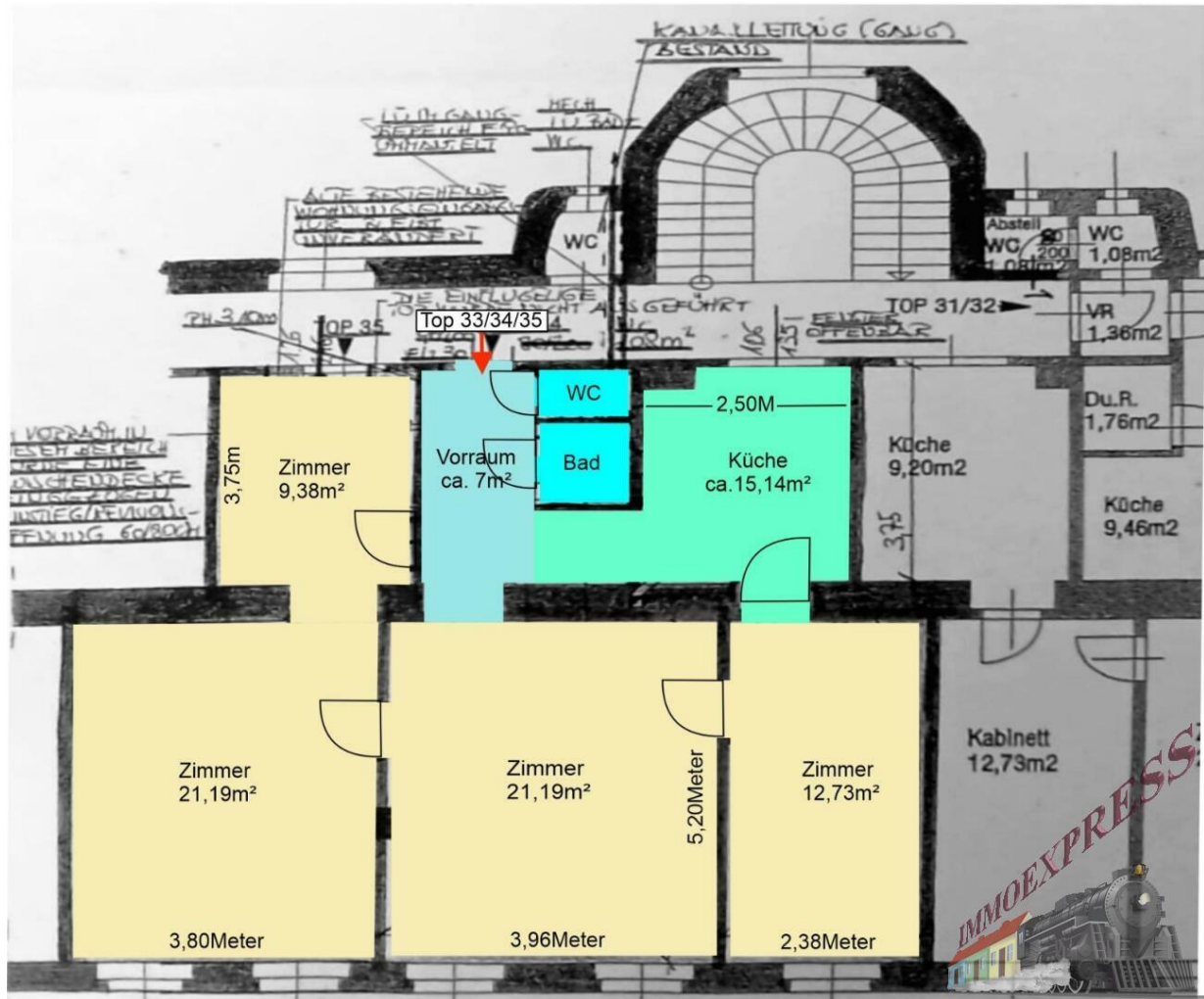












Objektbeschreibung

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.