

Traumhafte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Blick ins Grüne



3SI MAKLER

Objektnummer: 20609
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geusaugasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,43 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	104,57 €
USt.:	12,06 €
Provisionsangabe:	

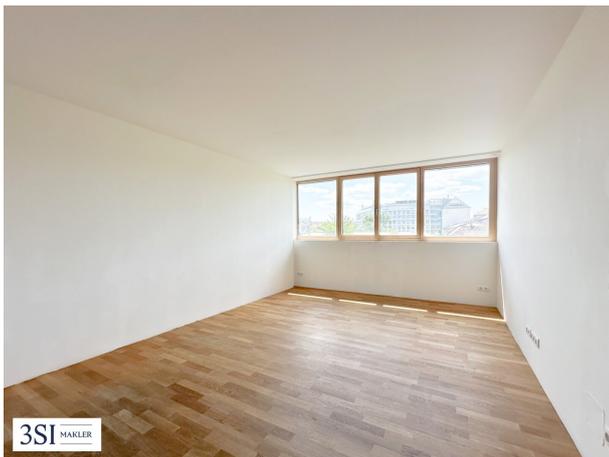
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

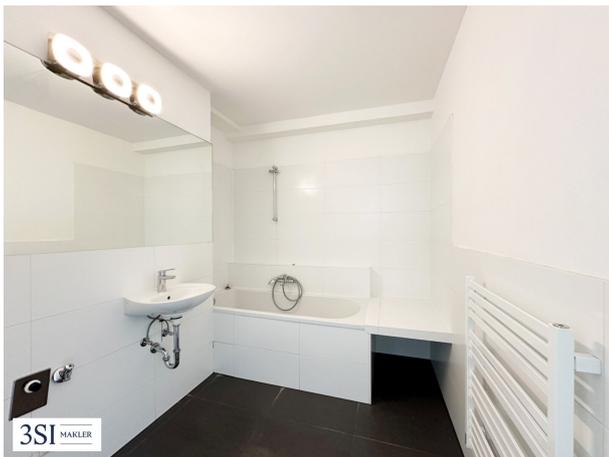
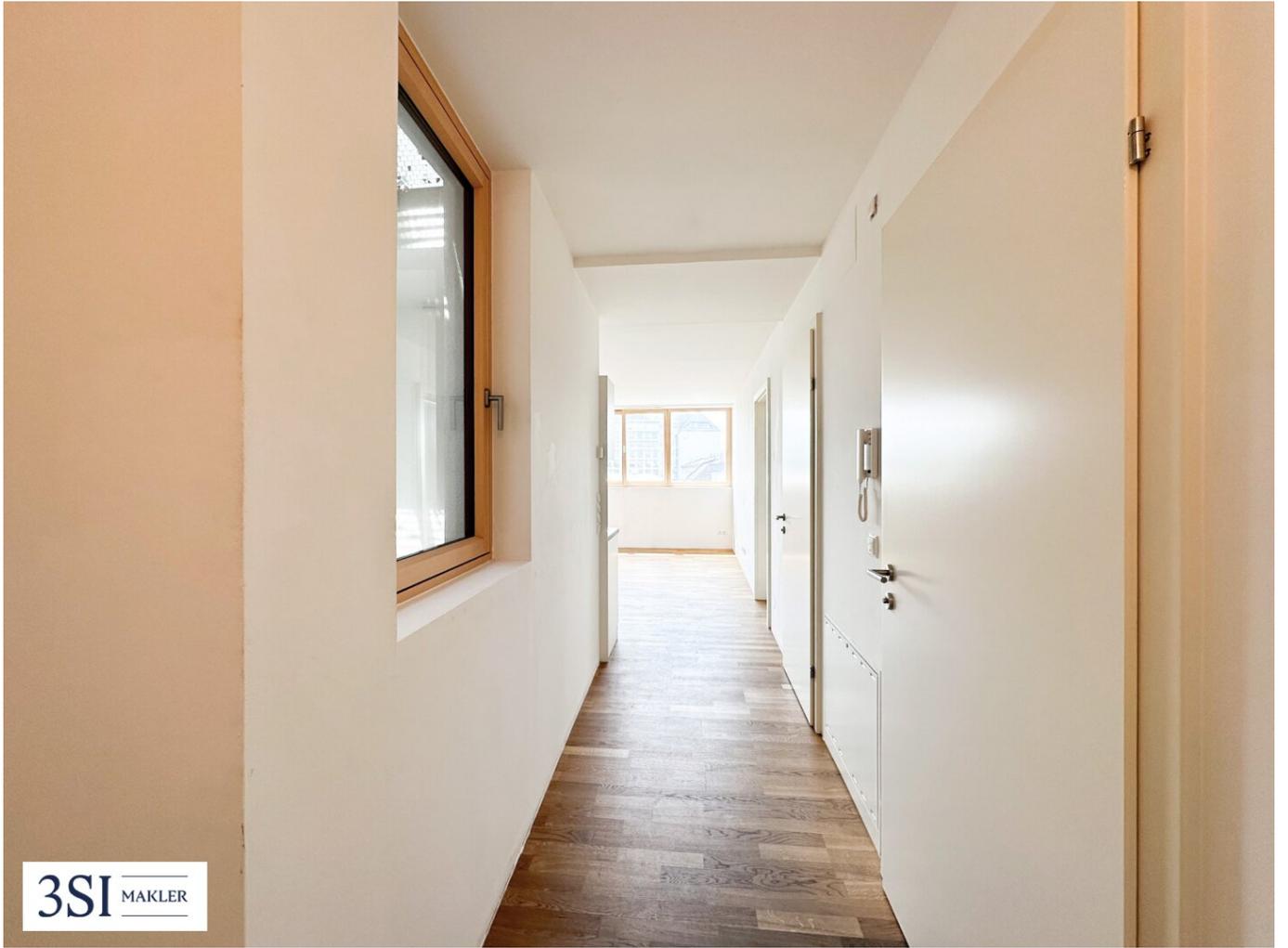
Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien







3SI MAKLER

Geusaugasse 33
1030 Wien

Top 18 • 1.DG

Wohnfläche 48 m²

- 1 Vorraum
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 Küche/Wohnen
- 5 Schlafen



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen Wiens erwartet Sie diese wunderschöne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung – ein Zuhause, das modernes Design mit urbaner Lebensqualität verbindet. Nur einen Steinwurf vom Stadtzentrum entfernt, genießen Sie hier Ruhe, Helligkeit und ein Ambiente zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die Wohnung wurde 2021 fertiggestellt und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Im offenen Wohn- und Essbereich befindet sich die moderne Küchenzeile – ideal für gemütliche Abende oder gesellige Stunden mit Freunden. Das Schlafzimmer liegt direkt nebenan und lädt mit seiner ruhigen Lage zum Entspannen ein. Das Badezimmer mit Badewanne bietet Raum für Erholung, während der integrierte Waschmaschinenanschluss praktischen Komfort schafft. Das WC ist separat – ein kleines, aber feines Detail, das den Alltag erleichtert. Außenjalousien in allen Räumen sorgen für angenehmes Raumklima zu jeder Tageszeit.

Im Innenhof erwartet Sie eine Fahrradabstellmöglichkeit, ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Rückzugsort mitten in der Stadt, ideal für Menschen, die das urbane Leben lieben, ohne auf Ruhe und Qualität verzichten zu wollen. Ob als stilvolles Zuhause für Singles oder Paare oder als wertbeständige Investition – hier beginnt ein neues Kapitel voller Möglichkeiten.

Lage:

Die Geusaugasse liegt im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk, in einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender städtischer Infrastruktur. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich der lebendige Rochusmarkt, die Landstraßer Hauptstraße sowie die U-Bahn-Station Rochusgasse (U3), die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt bietet. Auch Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants und Grünflächen wie der Stadtpark oder der Arenbergpark. Die zentrale, aber dennoch angenehme Wohnlage macht die Geusaugasse zu einer idealen Adresse für alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Wohnqualität verbinden möchten.

Nebenkosten:

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <225m

Klinik <550m

Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <150m

Universität <650m

Höhere Schule <525m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <225m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <625m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap