

Wunderschöne 3-Zimmer Altbauwohnung bei der U3



Objektnummer: 960/72266
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,06 m ²
Nutzfläche:	74,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	117,72 €
USt.:	12,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

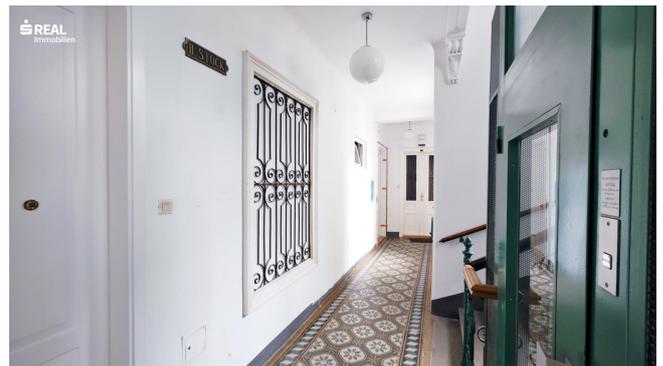
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

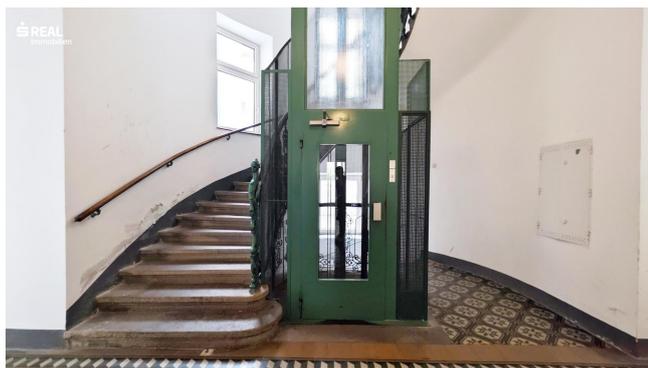


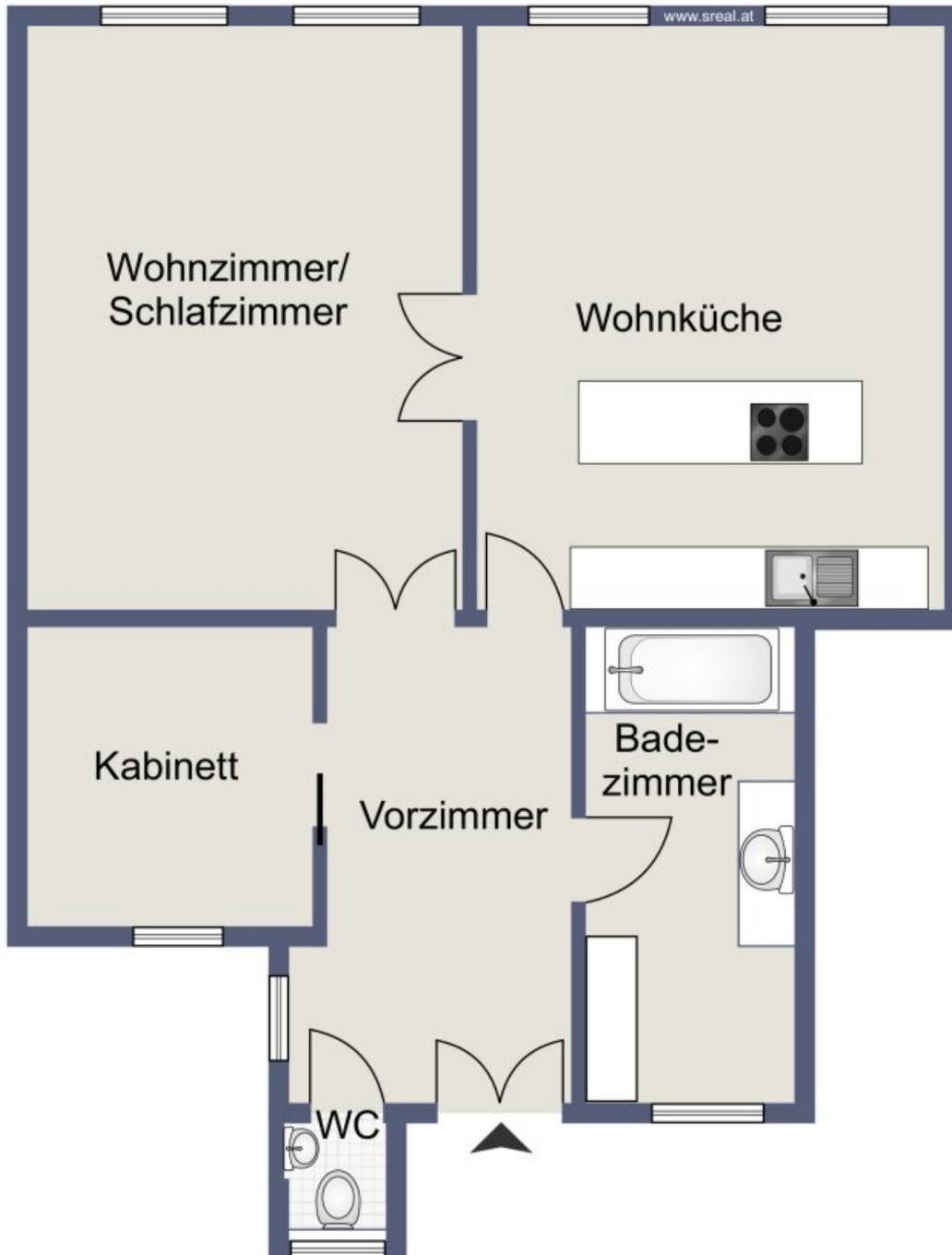




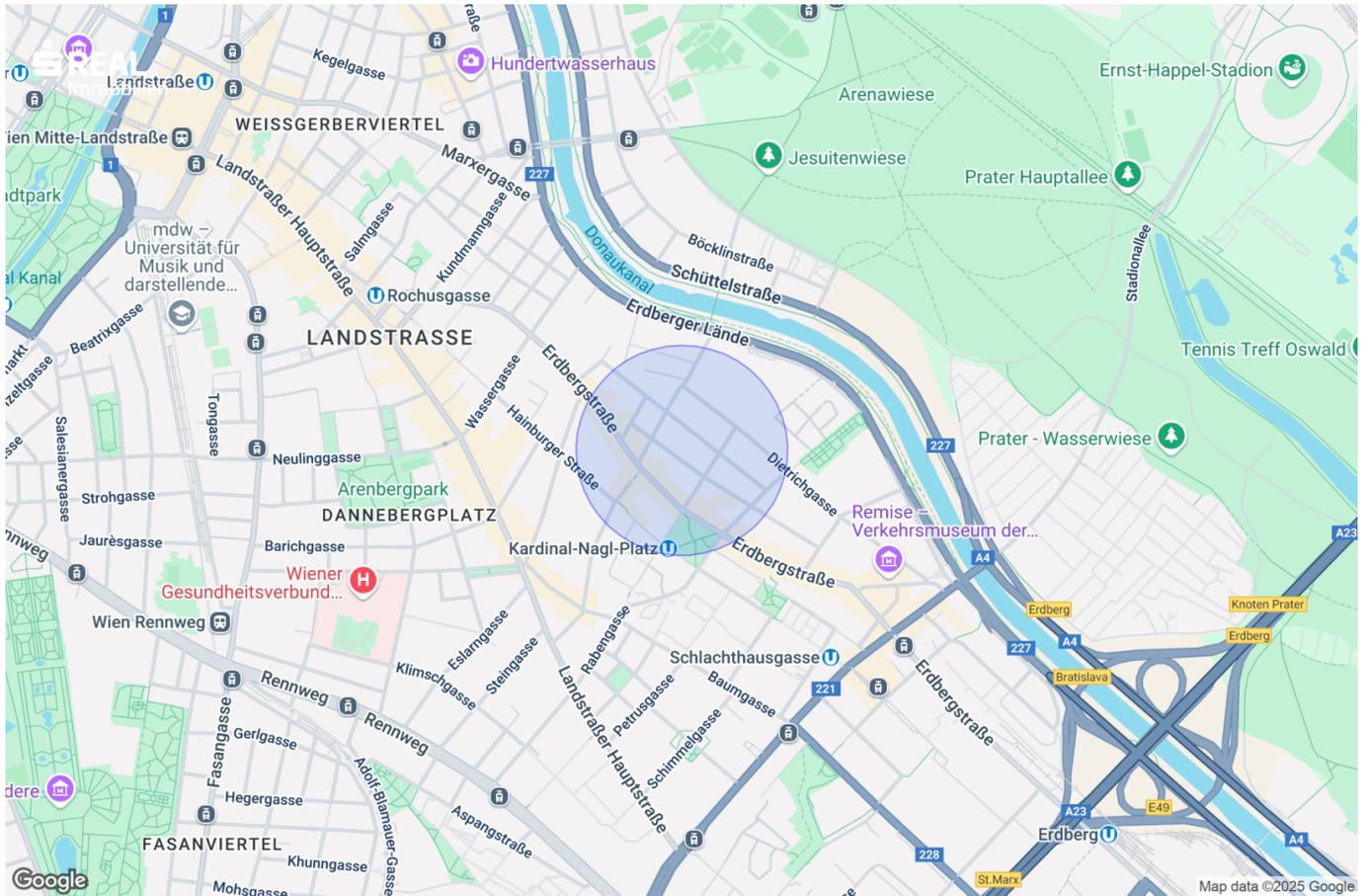








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

*English below

Rarität im Herzen des 3. Bezirks!

In einem der begehrtesten Grätzl Wiens, nur wenige Schritte von der U3-Station Kardinal-Nagl-Platz entfernt, gelangt eine außergewöhnlich charmante Altbauwohnung zum Verkauf, die durch ihre perfekte Kombination aus klassischer Eleganz und modernem Wohnkomfort besticht.

Die im 2. Liftstock eines gepflegten Altbauhauses gelegene Wohnung wurde im Jahr 2022 aufwendig und mit viel Liebe zum Detail saniert. Seither kaum bewohnt, präsentiert sie sich in einem nahezu neuwertigen Erstbezugszustand.

Die Raumaufteilung überzeugt auf ganzer Linie:

- Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Designküche lädt zum Verweilen ein
- Ein ruhiges Schlafzimmer mit Altbau-Charme bietet viel Platz zur Entfaltung
- Ein vielseitig nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer
- Ein eleganter Vorraum
- Ein modern ausgestattetes Badezimmer
- Ein separates WC

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3116804?accessKey=681c>

Altbau-Flair trifft auf moderne Lebensqualität: Die Wohnung verzaubert mit typischen Stilmerkmalen wie hohen Decken, originalen Flügeltüren und klassischem Parkettboden, während moderne Installationen und hochwertigste Materialien ein komfortables Wohnerlebnis garantieren.

Die Ausrichtung zur ruhigen Seitengasse sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre – mitten in der Stadt und doch weit weg vom Trubel.

Lage, die begeistert:



Die Umgebung lässt keine Wünsche offen: In wenigen Gehminuten erreicht man den beliebten Rochusmarkt, zahlreiche Cafés, charmante Boutiquen sowie den Donaukanal mit seinen Freizeitmöglichkeiten. Die Innenstadt ist durch die U3 direkt vor der Haustüre in kürzester Zeit erreichbar. Auch die Südosttangente (A23) und die A4 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal auch für Vielfahrer und Pendler.

Ein Zuhause, das Geschichte erzählt – und Zukunft bietet.

Solch eine Gelegenheit ist selten. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

***English**

This exceptional period apartment, located in one of the most sought-after areas of Vienna's 3rd district, is now available for sale. Just steps from the U3 Kardinal-Nagl-Platz metro station, the property combines timeless old-world charm with the comforts of a modern renovation, offering a rare opportunity to own a piece of classic Viennese architecture.

Situated on the second floor (with elevator access) of a well-maintained historic building in a quiet side street, the apartment was fully renovated in 2022 to the highest standards and has only been briefly occupied since. It is therefore in near-first occupancy condition.

The intelligently designed floor plan includes:

- A bright and spacious living room with open-plan kitchen
- A large and tranquil master bedroom
- A versatile children's room or home office
- A generous entrance hall
- A stylish bathroom
- A separate WC

360° tour: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3116804?accessKey=681c>

The apartment radiates classic Viennese flair, featuring high ceilings, elegant double doors, and original parquet flooring, all harmoniously blended with modern fittings and finishes.

Facing a quiet residential street, the apartment offers a peaceful retreat in the heart of the city.

Prime Location:

The vibrant neighborhood offers everything you could wish for – the Rochusmarkt with its gourmet delights is within walking distance, as are charming cafés, shops, and the popular Danube Canal promenade. The U3 station just outside the door provides direct and fast access to Vienna's historic city center. In addition, the A23 (Southeast Tangent) and the A4 motorway are just minutes away by car, offering excellent connectivity for commuters and travelers.

A home that combines history with modern living – truly one of a kind.

Opportunities like this don't come around often. Schedule your private viewing today and experience the timeless elegance of this remarkable property.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.