

## **Charmante 3-Zimmer Altbauwohnung in Top-Lage in der Weißgerber Straße**



**Objektnummer: 20804**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Weißgerberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	112,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	114,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	929.000,00 €
Betriebskosten:	183,92 €
USt.:	21,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607  
H +43 660 8  
F +43 1 607

Gerne stehen  
Verfügung.



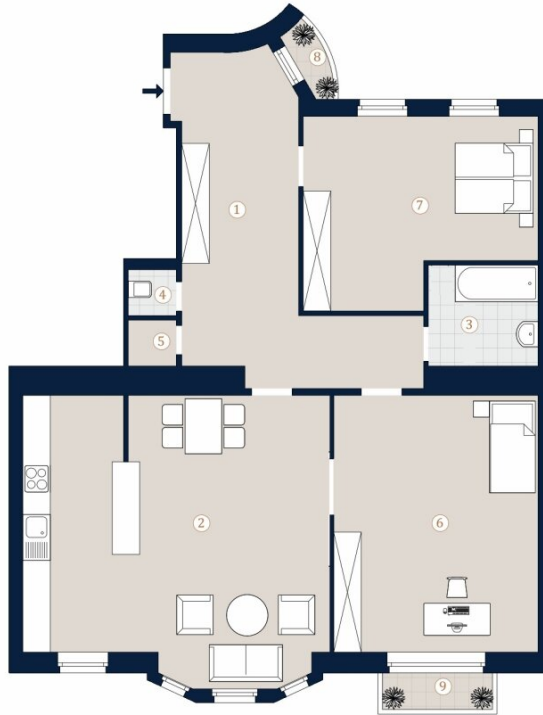


Weißgerber Straße  
1030 Vienna

Top 11

Wohnfläche 111,40 m<sup>2</sup>  
Balkon 2 m<sup>2</sup>

- 1 Vorzimmer
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 AR.
- 6 Zimmer
- 7 Zimmer
- 8 Balkon
- 9 Balkon



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

### Licht, Raum und Altbauflair im Herzen des 3. Bezirks

Diese charmante Altbauwohnung ist ideal für alle, die das besondere Flair eines Stilaltbaus schätzen und eine zentrale Lage mit vielfältigen Freizeit- und Infrastrukturangeboten suchen. Als gepflegte Bestandsimmobilie vereint sie historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort – ein echtes Juwel in einer der beliebtesten Wohngelegenden Wiens.

Auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges Raumgefühl, geprägt von klassischen Altbaudetails wie hohen Decken, eleganten Flügeltüren und einem guten Erhaltungszustand. Die stilvolle Wohnatmosphäre spiegelt den unverwechselbaren Charakter dieser besonderen Immobilie wider.

Herzstück ist die geräumige Wohnküche, die ausreichend Platz für gesellige Stunden bietet. Zwei helle Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich. Ein ca. 2 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Weitblick ergänzt das Raumangebot. Für besondere Gemütlichkeit sorgt der offene Kamin im Wohnbereich, der vor allem in den kühleren Monaten eine behagliche Atmosphäre schafft.

Die Liegenschaft befindet sich in der begehrten Weißgerber Straße, einer der attraktivsten Adressen des 3. Bezirks. Der Wiener Prater, eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Stadt, ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dank der ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung sind die Wiener Innenstadt und andere Bezirke schnell erreichbar. Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität und macht diese Immobilie zu einer attraktiven Adresse für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

### 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.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap