Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in Top-Innenstadtlage – Jetzt zum reduzierten Kaufpreis!



Objektnummer: 4356/283

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 157,79 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	186,81 €
USt.:	18,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5

BEZIRK – WIEN

STILVOLLE 3-ZIMMER-WOHNUNG

NUR WENIGE SCHRITTE VOM STEPHANSPLATZ ENTFERNT

Mitten im Herzen Wiens, nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz entfernt, präsentiert sich diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung als perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle, modernem Wohnkomfort und nachhaltiger Wertbeständigkeit.

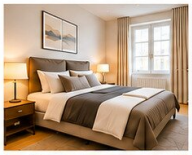


TOP LAGE
CA. 500 M ZUM STEPHANSPLATZ

2. LIFTSTOCK MIT LIFT | WOHNNUTZFLÄCHE CA. 64,35 M² | SOFORT BEZUGSFERTIG | HOCHWERTIG SANIERT | KABEL-/SAT-TV-ANSCHLUSS

HIGHLIGHTS

- Top-Innenstadtlage im 1. Bezirk
- Nur ca. 500 m zum Stephansplatz
- Wohnfläche ca. 64,35 m²
- Großzügige Wohnküche (ca. 20,55 m²)
- Zwei getrennt begehbare Schlafsimmer
- Ruhiges Schlafsimmer zum Innenhof
- Badezimmer mit Wanne, Dusche & Doppelwaschtisch
- Separates WC
- Abstellraum
- Hochwertige Parkettböden
- Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung









KAUFPREIS
€ 790.000,00

Betriebskosten (brutto)
€ 198,29
Sonstige Kosten (brutto)
€ 102,85

Provision:
Laut Immobilienmaklerverordnung.

AUCH FÜR ANLEGER INTERESSANT

Dank der hervorragenden Lage und der hochwertigen Ausstattung bietet diese Immobilie attraktives Vermietungspotenzial und eine nachhaltige Wertbeständigkeit.



BESICHTIGUNG & KONTAKT

Gerne präsentieren wir Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bruno Franz
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
+43 664 3553 790
+43 660 245 44 57
b.franz@realgoodliving.at

HINWEIS: Aus Diskretionsgründen werden detaillierte Originalfotos, Grundrisse und weiterführende Objektunterlagen ausschließlich nach Ihrer Anfrage und vollständigen Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt.

IHR PARTNER FÜR HOCHWERTIGE IMMOBILIEN IN WIEN UND UMGEBUNG.

Objektbeschreibung

Preisreduzierung – Ihre Chance auf Wohnen im Herzen Wiens

Mitten im Herzen Wiens, nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz entfernt, präsentiert sich diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung als perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle, modernem Wohnkomfort und nachhaltiger Wertbeständigkeit.

Der Kaufpreis wurde von € 830.000,00 auf € 810.000,00 reduziert. Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, sich diese attraktive Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu sichern.

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1962 und verfügt über eine **Wohnnutzfläche von ca. 64,35 m²**. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Kapitalanlage.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet die rund **20,55 m² große Wohnküche**, die mit ihrem offenen Wohn- und Essbereich ein modernes Wohngefühl vermittelt und ausreichend Platz zum Kochen, Genießen und Entspannen bietet.

Die beiden **separat begehbaren Schlafzimmer** mit ca. **12,24 m²** bzw. **13,93 m²** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das größere Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie einen Doppelwaschtisch und bietet mit rund **8,35 m²** besonders viel Komfort. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den durchdachten Grundriss. Ein Kellerabteil mit ca. **2 m²** bietet zusätzlichen Stauraum.

Highlights

- Top-Lage im Herzen des 1. Wiener Gemeindebezirks
- Nur ca. 500 m vom Stephansplatz entfernt
- Wohnfläche ca. 64,35 m²
- Großzügige Wohnküche (ca. 20,55 m²)

- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche & Doppelwaschtisch
- Separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Hochwertige Parkettböden
- Kabel-/Sat-TV-Anschluss
- Hervorragende Infrastruktur
- Exzellente öffentliche Verkehrsanbindung
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Kaufpreis

Jetzt nur € 810.000,00

Bisheriger Kaufpreis: € 830.000,00

Betriebskosten (brutto): € 198,29

Sonstige Kosten (brutto): € 102,85

Provision: Laut Immobilienmaklerverordnung in der gesetzlich vorgesehenen Höhe.

Auch für Anleger interessant

Diese Wohnung überzeugt nicht nur als exklusiver Wohnsitz in bester Innenstadtlage, sondern auch als nachhaltige Kapitalanlage. Die Kombination aus hochwertiger Sanierung, optimaler Raumaufteilung und der begehrten Lage im historischen Zentrum Wiens bietet hervorragende Voraussetzungen für eine langfristige Wertentwicklung und attraktive Vermietungsmöglichkeiten.

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen diese exklusive Wohnung persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

? +43 664 3553 790

? +43 660 245 44 57

? b.franz@realgoodliving.at

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeiten können.

Hinweis: Aus Diskretionsgründen werden detaillierte Originalfotos, Grundrisse und weiterführende Objektunterlagen ausschließlich nach Ihrer Anfrage und vollständigen Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie mit Kompetenz, Diskretion und persönlichem Engagement – von der ersten Beratung bis zum erfolgreichen Abschluss.

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH – Ihr Partner für hochwertige Immobilien in Wien und Umgebung.

Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen

ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap