

**TOP Lage - Hofseitiger Balkon - unsan. Altbau mit Blick  
auf den ROCHUSMARKT**



**Objektnummer: 5570/672**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	87,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	416.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



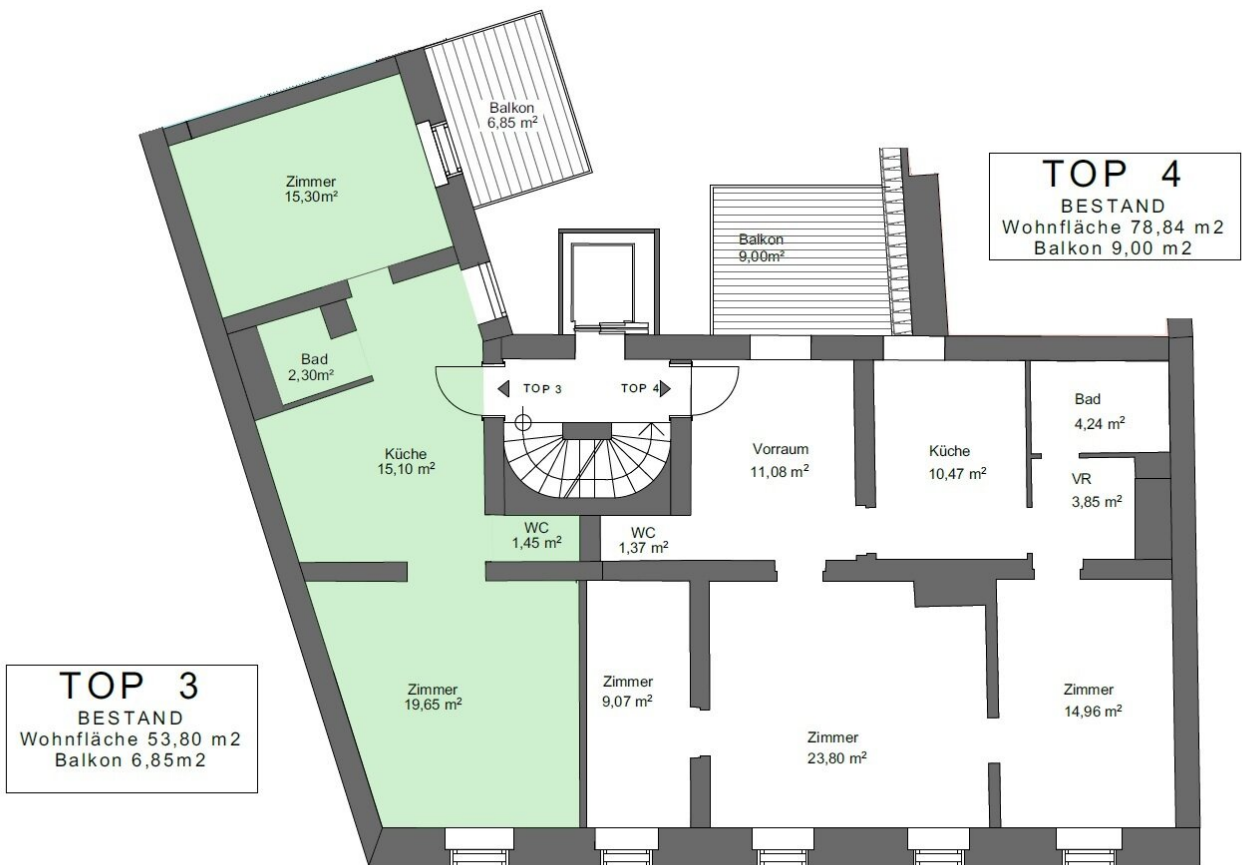












## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket in bester Lage des 3. Wiener Bezirks**, bestehend aus 8 Bestandswohnungen (wobei Top 1-2 zusammengelegt wurden) sowie einem ausbaufähigen bereits baugenehmigten Rohdachboden. Die Wohneinheiten können **einzelnd oder im Paket** erworben werden – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren in dieser außergewöhnlichen Lage.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Die U3-Station *Rochusgasse* befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Buslinien 4A und 74A. Der Verkehrsknotenpunkt *Wien Mitte* ist fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an das Netz der ÖBB sowie den *City Airport Train (CAT)* mit Direktverbindung zum Flughafen Wien.

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken und Einkaufsmöglichkeiten. Die *Landstraßer Hauptstraße* mit dem modernen Einkaufszentrum *THE MALL* sowie das generalsanierte Einkaufszentrum *GALLERIA* bieten eine breite Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch der *Stadtpark* sowie die *Innere Stadt* sind fußläufig in etwa zehn Minuten erreichbar.

**Renovierungsbedürftige Balkonwohnung in TOPLAGE beim ROCHUSMARKT – Raum für Ideen. Wert für Generationen.**

Diese großzügige Balkonwohnung am 2. Stockwerk bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihr Traumzu Hause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit einer Fläche von **78,84 m²** und drei hellen Zimmern – mit der Möglichkeit, ein viertes Zimmer zu schaffen – ist diese Immobilie ideal für junge Familien oder Investoren, die ein großes Potenzial suchen.

Die Wohnung ist **renovierungsbedürftig**, was Ihnen die Freiheit gibt, die Räume nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Ein **hofseitiger Balkon** lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen und die frische Luft zu genießen. Die **Gasheizung** über eine Therme sorgt für ein angenehmes Raumklima in der gesamten Wohnung.

Die Ausstattung umfasst ältere **Fliesen**, einen **Fertigparkett** und eine in die Jahre gekommene **Badewanne**. Die **Toilette** ist separat und bietet zusätzlichen Komfort.

Profitieren Sie von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel wie **Bus, U-Bahn, Straßenbahn** und **Bahnhof** sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie aller wichtigen Ziele. Die Lage beim **Rochusmarkt** ist ideal für alle, die das urbane Leben schätzen.

In der Umgebung finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens: **Arzt, Apotheke,**



**Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei** und ein **Einkaufszentrum** – alles ist bequem zu Fuß erreichbar und sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um eine Immobilie nach Ihren Vorstellungen zu entwickeln und in eine vielversprechende Lage zu investieren. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

### **Wichtiger Hinweis zu den Kaufpreisen:**

Der Eigentümer übernimmt umfassende Verbesserungsmaßnahmen im Bestand. Dazu zählen der Anbau sämtlicher Balkone an die bestehenden Wohnungen, der Austausch aller Bestandsfenster sowie die Erneuerung der Wohnungseingangstüren auf hochwertige Altbautüren, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Zusätzlich wird der Innenhof auf Kosten des Eigentümers attraktiv aufgewertet. Die finalen Details dazu werden aktuell noch abgestimmt. Sämtliche genannten Maßnahmen – Balkone, Fenster und Türen – werden innerhalb von sechs Monaten ab dem Kaufvertragsabschluss umgesetzt. Die Kosten dafür sind bereits vollständig in den Kaufpreisen berücksichtigt.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap