

**Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Küche in  
Toplage des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 6460/321**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Agnieszka Deren

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

T +43 660 123 111 6

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







# Objektbeschreibung

## Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Küche in ausgezeichneter Lage des 3. Bezirks

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehm helles Wohnambiente. Der weitläufige Vorraum bietet einen einladenden Empfang und führt in alle Räume. Die hochwertige, modern ausgestattete Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz und Komfort im Alltag.

Die vier gut geschnittenen Zimmer bieten viel Raum für individuelles Wohnen und ermöglichen eine flexible Nutzung ganz nach Bedarf. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich gibt es eine separate Toilette.

Die Wohnung befindet sich im begehrten 3. Bezirk und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Alles für den täglichen Bedarf ist in wenigen Minuten erreichbar.

## AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN

- ruhige Seitenstraße
- helle Wohnbereiche, die mit ihrer warmen und angenehmen Atmosphäre überzeugen
- Parkettboden in den Wohnbereichen für ein warmes Wohngefühl
- Große, hochwertig ausgestattete Einbauküche
- Komfortables, helles Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Attraktive Lage im 3. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung

## RAUMAUFTEILUNG

Großer Vorraum, separates WC, hochwertig ausgestattete Einbauküche, helles und großzügiges Wohnzimmer, drei weitere Zimmer (ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzbar) sowie ein lichtdurchflutetes Badezimmer mit Badewanne.

## LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer besonders angenehmen und gut angebundenen Lage des 3. Bezirks. Nur wenige Schritte entfernt stehen zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen zur Verfügung, wodurch man rasch das Stadtzentrum sowie umliegende Bezirke erreicht.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Schulen und Kindergärten – alles bequem zu Fuß erreichbar. Die Lage bietet damit eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und hoher Lebensqualität.

Trotz der zentralen Infrastruktur ist das Wohnumfeld ruhig und geprägt von einer entspannten Nachbarschaft, was ein behagliches und angenehmes Wohnen ermöglicht.

In der Umgebung stehen zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung – darunter die Straßenbahnlinien 1 und O, die U-Bahn-Linien U3 und U4 am nahegelegenen Verkehrsknoten Wien Mitte sowie mehrere Buslinien, die eine bequeme Anbindung an den gesamten 3. Bezirk und das Stadtzentrum gewährleisten.

## KONDITIONEN

**Kaufpreis:** € 525.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Agnieszka Deren unter [+43 660 123 1116](#) oder unter [ad@carma-partner.at](mailto:ad@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15*

*MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäfts, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap