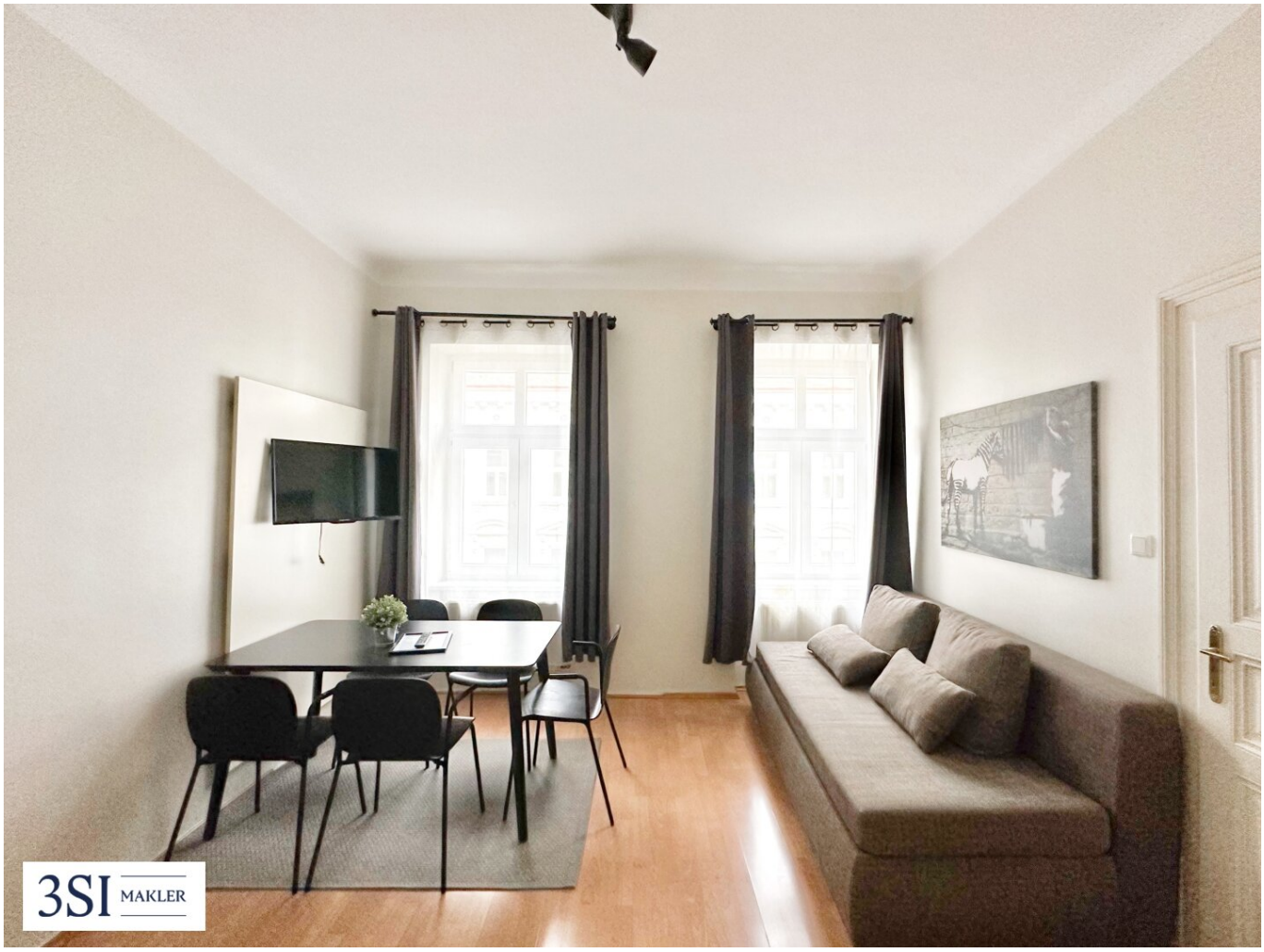
Altbaucharme trifft Citylage – 2-Zimmer-Wohnung beim Hauptbahnhof



Objektnummer: 20664

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landgutgasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,55 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	128,29 €
USt.:	12,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christina Radel

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

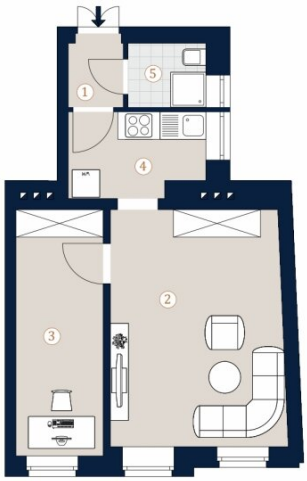
Landgutgasse 13

1100 Wien

Top 9 • 2.OG

Wohnfläche	38,55 m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 Kabinett
4 Küche
5 Bad



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Landgutgasse 13 - Charmanter Altbau in zentraler Lage

Inmitten des lebendigen 10. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieser gepflegte Altbau in der Landgutgasse 13, nur wenige Schritte vom Keplerplatz entfernt. Die Immobilie vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit urbanem Wohnkomfort und besticht durch ihre zentrale Lage sowie den hervorragend gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse. Insgesamt stehen derzeit 10 Einheiten zum Verkauf, die bislang als Apartments genutzt wurden. Alle Wohnungen sind möbliert, hell und funktional gestaltet und verfügen über Küchen inklusive Geräte – ideal als stilvoller Hauptwohnsitz oder charmante Stadtwohnung. Dank der Möblierung können die Einheiten sofort bezogen werden, sodass man ohne Verzögerung einziehen kann. Die hohe Raumhöhe, großen Fenster und die klassische Altbauarchitektur schaffen eine einladende Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt.

Lage

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum Wiener Hauptbahnhof, zum Keplerplatz und zur Favoritenstraße, die eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote direkt vor der Haustür bieten. Parks und Grünflächen wie der Waldmüllerpark oder das Naherholungsgebiet Wienerberg sorgen für Entspannung und Bewegung im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U1-Station Keplerplatz ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar und verbindet direkt mit dem Stadtzentrum. In rund zehn Minuten erreicht man den Wiener Hauptbahnhof mit zahlreichen nationalen, regionalen und internationalen Zugverbindungen sowie direkter Flughafenanbindung. Ergänzt wird das Verkehrsnetz durch Straßenbahnlinien O und 6 sowie Buslinien 14A und 7A. Auch die Südosttangente (A23) und die Favoritenstraße sind schnell erreichbar, was eine bequeme Erreichbarkeit mit dem Auto garantiert.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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!

Top 9

Diese teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf rund 39 m² Wohnfläche eine kompakte und gut durchdachte Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- getrennte Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC und Dusche

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 BGBI. 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. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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 <75m
Apotheke <125m
Klinik <325m
Krankenhaus <1.375m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <225m
Universität <1.175m
Höhere Schule <1.550m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <150m

Sonstige
Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <150m
Polizei <175m

Verkehr
Bus <225m
U-Bahn <225m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <150m
Autobahnanschluss <1.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap