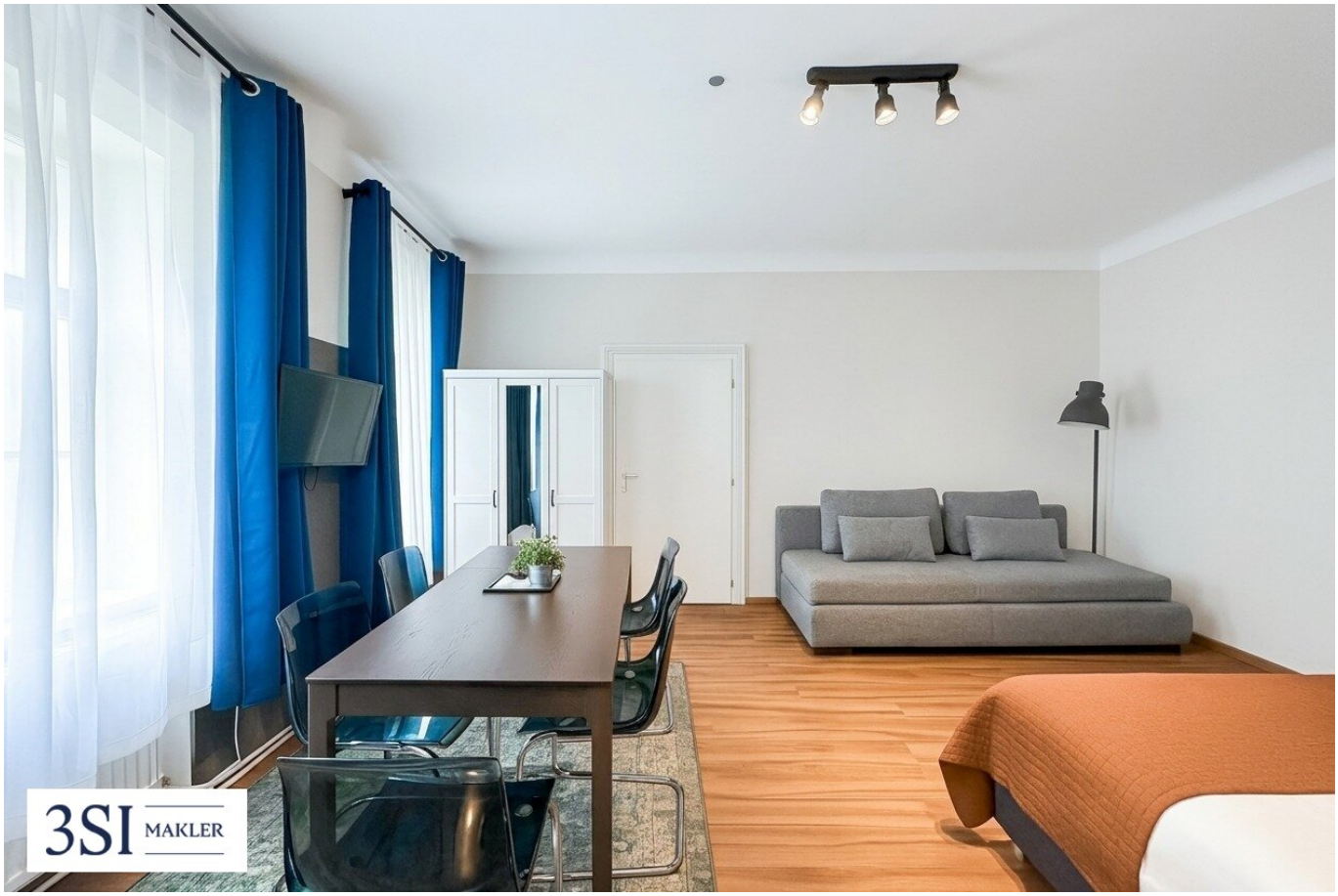
# Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler Lage, Nähe Hauptbahnhof




**Objektnummer: 20662**

**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:** | 48,98 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 190.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 156,97 € |
| **USt.:** | 15,70 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

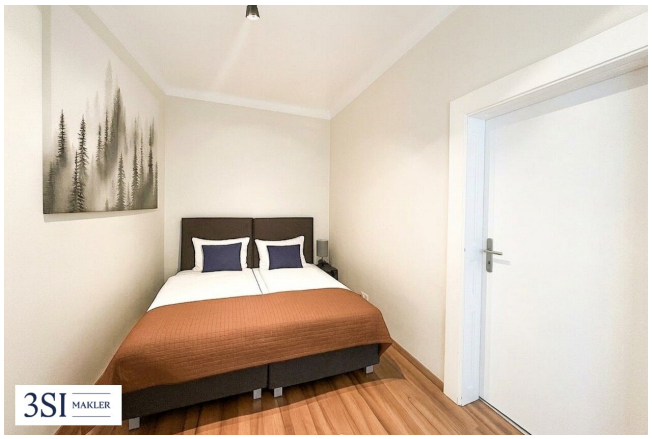
## Ihr Ansprechpartner

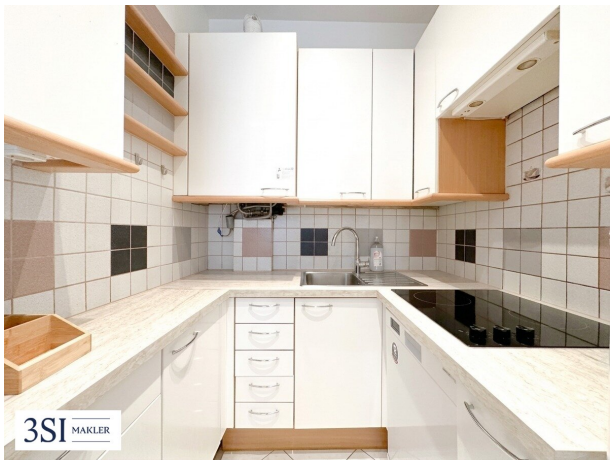


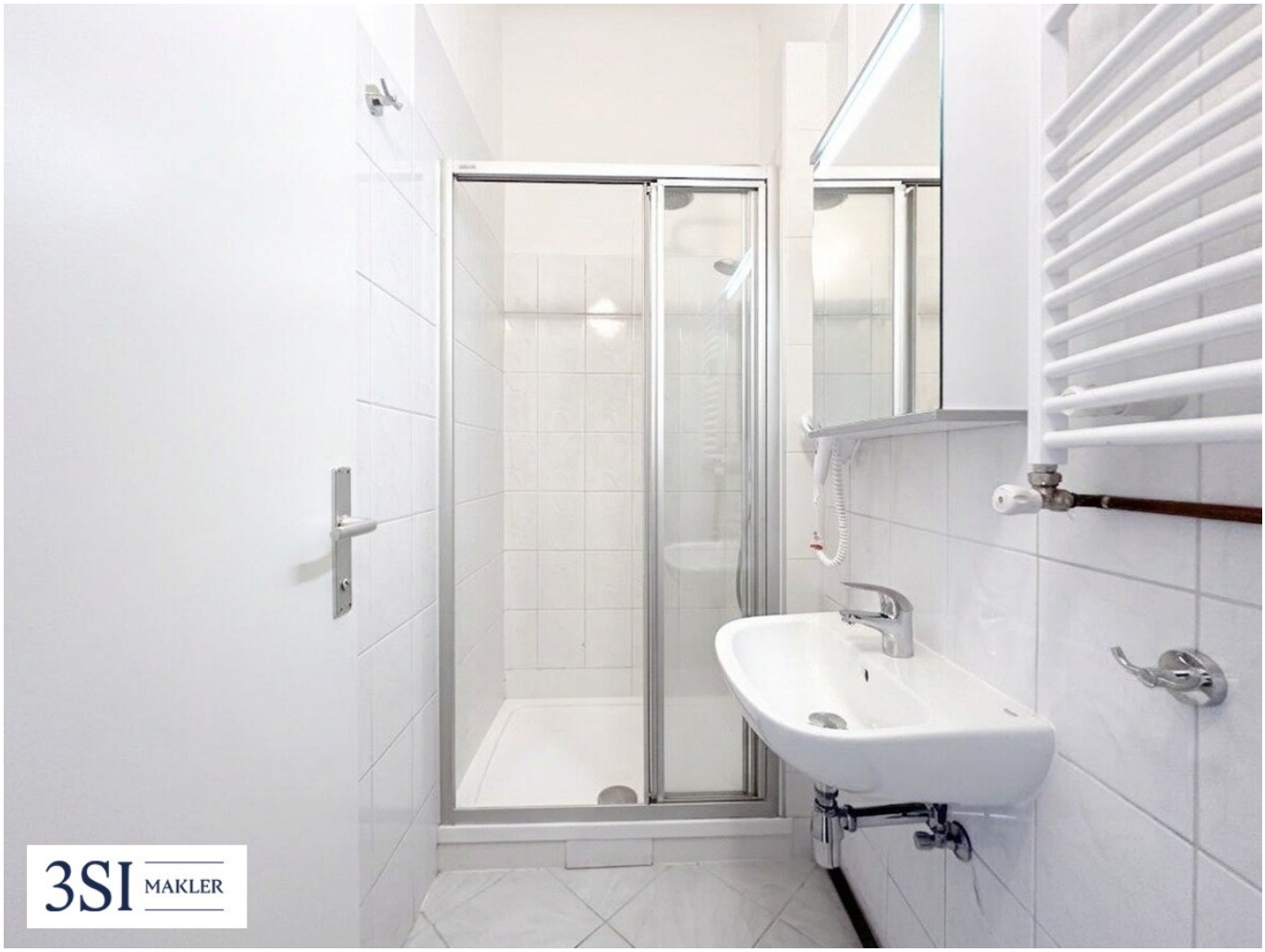
**Petra Krapfenbauer**

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 IMMO GROUP

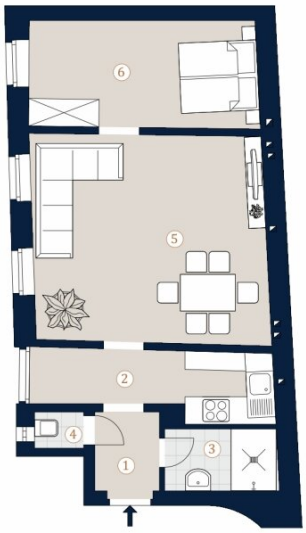
# Landgutgasse 13

1100 Wien

Top 7 • 2.OG

Wohnfläche 48,98 m²

1 Vorraum
2 Küche
3 Bad
4 WC
5 Wohn-/Essbereich
6 Zimmer




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 7

Diese teilmöblierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet auf rund 49 m² Wohnfläche eine kompakte und gut durchdachte Raumaufteilung:

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

## 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