LAGE, LAGE, LAGE: 120 M2 SONNIGE STADTWOHNUNG - WIEN MITTE - UNMITTELBAR GEGENÜBER VOM STADTPARK



Objektnummer: 981

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	959.000,00 €
Betriebskosten:	275,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

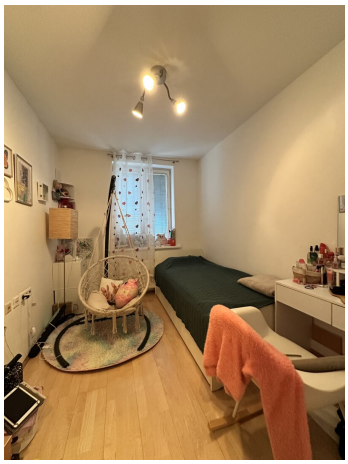
Andrijana Acimovac

HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

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









































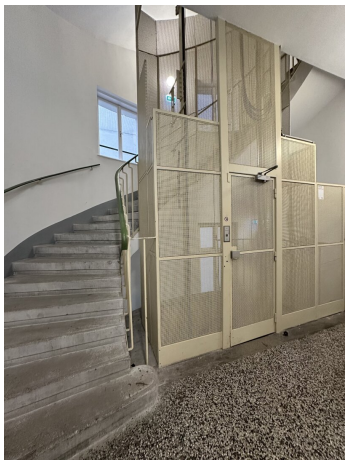


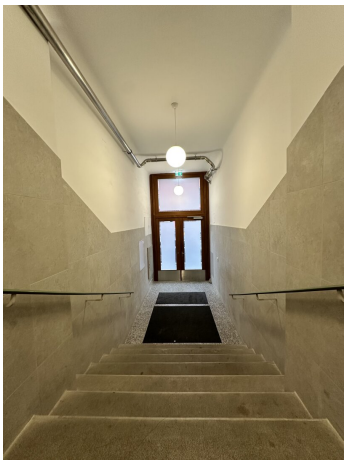




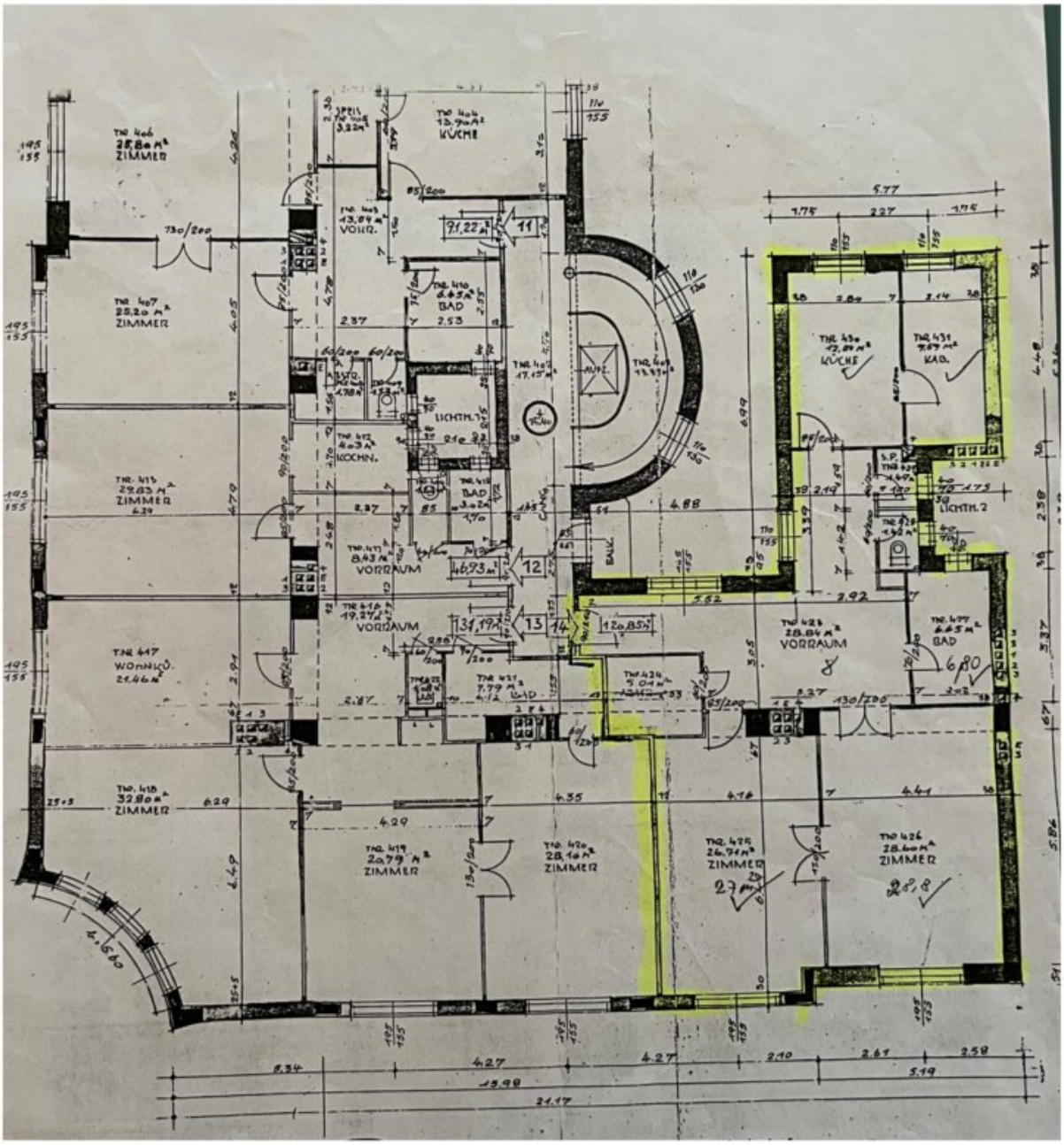











TNR 406
25,80 m²
ZIMMER
TNR 407
25,20 m²
ZIMMER
TNR. 415
29,83 m²
ZIMMER
TNR 417
WOHNLÖ.
21,46 m²
TNR. 418
32,80 m²
ZIMMER
TNR 419
20,79 m²
ZIMMER
TNR 420
28,16 m²
ZIMMER
TNR 425
24,91 m²
ZIMMER
TNR 426
28,60 m²
ZIMMER
TNR 401
13,70 m²
KÜCHE
TNR 403
13,89 m²
VORR.
TNR 410
6,45 m²
BAD
TNR 412
4,03 m²
KOCHN.
TNR 413
8,43 m²
VORRAUM
TNR 416
19,27 m²
VORRAUM
TNR 427
28,84 m²
VORRAUM
TNR 430
12,89 m²
KÜCHE
TNR 431
9,67 m²
KAB.
TNR 428
6,45 m²
BAD
LICHTH.
LICHTH. 2
BALK.
5,77
1,75
2,27
1,75
4,88
5,62
2,92
6,80
4,27
4,27
2,10
2,61
2,58
5,19
13,98
21,17
6,34

Objektbeschreibung

Lage, Lage, Lage! Zum Verkauf gelangt eine großzügige, ca. 120 m² große Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Personenaufzug.

Die Liegenschaft befindet sich in einer absolut begehrten Lage des 3. Bezirks – unmittelbar bei **Wien-Mitte.**

Der Stadtpark sowie der 1. Bezirk befinden sich unmittelbar gegenüber.

Die Wohnung

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren saniert und bietet eine gut nutzbare Raumaufteilung. Der tatsächliche Grundriss weicht geringfügig von der aktuellen Nutzung ab, ein persönlicher Eindruck vor Ort wird daher empfohlen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Gemütliches Wohnzimmer
- Über eine elegante Doppelflügeltür gelangt man ins Schlafzimmer
- Direkt anschließend: begehbarer Schrankraum
- Weiterführend: Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet

- Küche mit angrenzendem gemütlichen Essbereich, welches Trennbar ist
- Über den Gang erreichbar:
    - Zweites Badezimmer mit Dusche und WC
    - Abstellraum
    - Zwei zusätzliche Schlafzimmer, ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung.

Direkt gegenüber vom Haus ist eine große Tiefgarage vorhanden wo Sie die Möglichkeit haben einen Garagenplatz zu mieten.

Kosten & Eckdaten:

- Betriebskosten: ca. € 275 pro Monat
- Hauszustand: sehr gepflegt, regelmäßige Instandhaltung

- Lift: vorhanden
- Stockwerk: 4. Obergeschoss
- Unmittelbar beim Verkehrsknotenpunkt Wien-Mitte

Es handelt sich um ein Wiederaufbauhaus welches in den Jahren 1954/1956 wiederaufgebaut wurde.

Lage & Umgebung:

Die Wohnung überzeugt durch eine perfekte Kombination aus urbaner Nähe und hoher Leben squalität:

- Wiener Innenstadt in wenigen Gehminuten erreichbar – nur über die Straße und schon ist man im 1. Bezirk.
- Stadtpark praktisch vor der Haustüre – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.
- Beste Anbindung: Wien-Mitte (U3, U4, CAT, S-Bahnen) sowie diverse Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe.
- Top-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arbeitswege, Kulturangebote und Freizeitmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Ob Arbeiten, Shoppen, Kultur oder Sport – an diesem Standort lässt sich alles mühelos miteinander vereinen.

Besonderheiten im Überblick:

- Exklusive Lage nahe Innenstadt & Stadtpark
- Rund 120 m² Wohnfläche
- Gepflegtes Wohnhaus mit Lift
- Zwei Badezimmer
- Viele Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Familien oder Anleger

Kaufpreis: Euro 959.000

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verf ügung: +43 (0) 6764401196 office@home-x.at

Die Wohnung ist derzeit bis Juni 2026 befristet vermietet.

Aus diesem Grund ist eine Terminvereinbarung im Voraus unbedingt notwendig da wir die Besi chtigungstermin mit dem Vermieter absprechen müssen.

Sollten Sie die Immobilie als Investition kaufen und die Liegenschaft vermieten wollen, stehen die jetzigen Mieter gerne für eine weitere Anmietung zur Verfügung.

Der Mieter ist verlässlich, es bestehen keinerlei Rückstände. Für weitere Details darf ich Sie u m eine direkte Anfrage bitten.

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Real Estate GmbH keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. 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% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap