

CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG in 1030 Wien!
Sanierungsobjekt mit Potenzial!



Objektnummer: 1757/413

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	81,68 €
USt.:	8,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

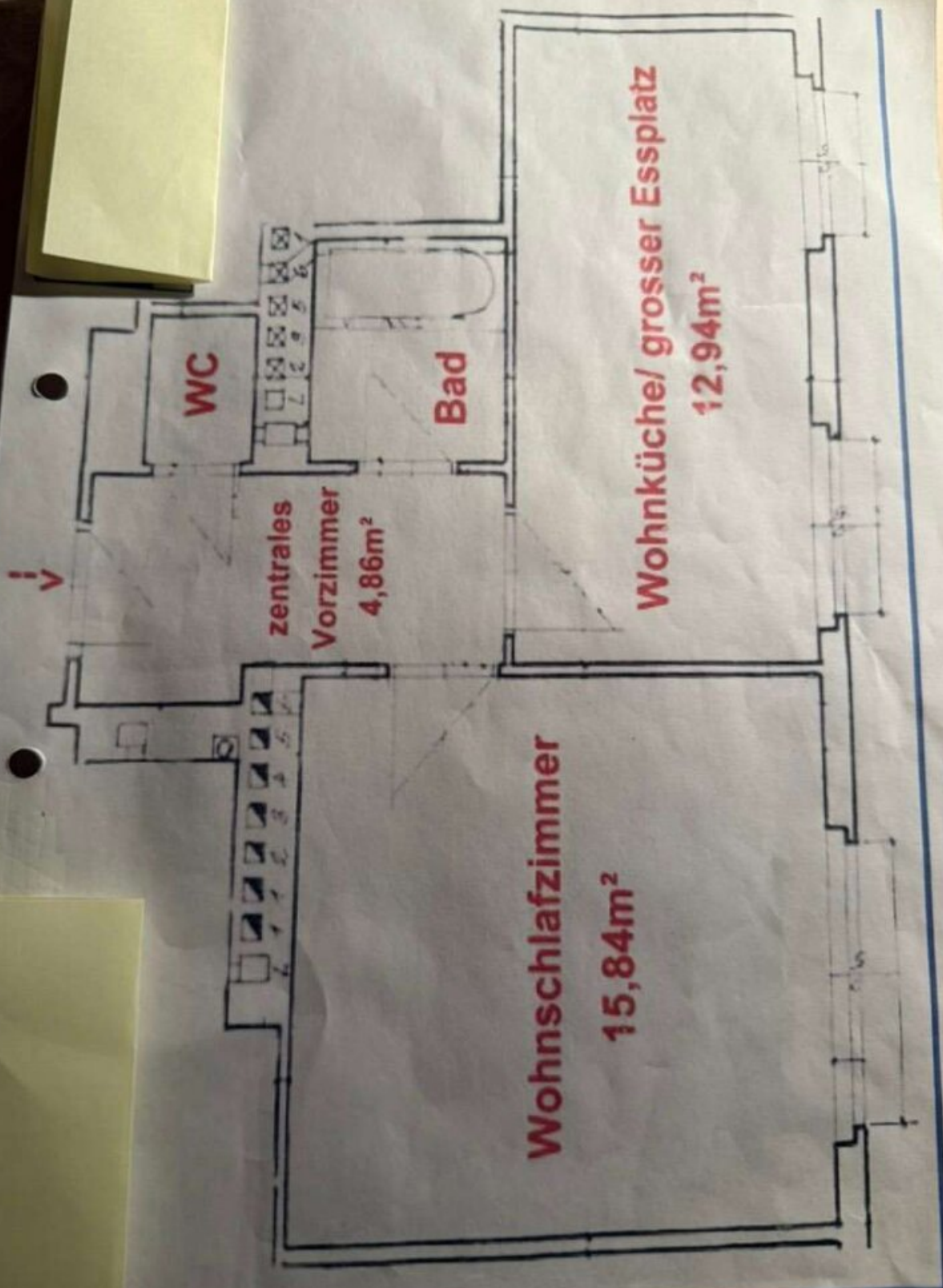
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch











Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung im begehrten 3. Wiener Gemeindebezirk vereint urbanes Lebensgefühl mit großem Entwicklungspotenzial. Auf rund **38 m² Wohnfläche**, gelegen im **6. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses, eröffnet sich Ihnen ein beeindruckender Stadtblick, der den Alltag verschönert und echtes Wien-Feeling vermittelt.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss** und eine helle, freundliche Atmosphäre. Sämtliche Räume sind **zentral vom Vorzimmer aus begehbar**, was ein angenehmes und effizientes Wohnen ermöglicht.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Kombierter Wohn- und Schlafbereich
- Badezimmer
- WC (separat)

Der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich bietet vielfältige **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Tageslicht und unterstreichen den luftigen Charakter der Wohnung.

Die vorhandene **Einbauküche** bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität – ideal für gemütliche Kochabende oder entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag.

Ausstattung & Zustand

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und Parkett
- Heizung: Zentrale Gasheizung
- Lift im Haus

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig** und bietet Ihnen damit die perfekte Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen und ein Zuhause ganz nach Ihren persönlichen

Vorstellungen zu schaffen – oder das Objekt gezielt als **wertsteigernde Investmentimmobilie** zu entwickeln.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **ausgezeichneter Lage im 3. Bezirk (Landstraße)**, nur wenige Gehminuten von der **Klinik Landstraße (Rudolfstiftung)** entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität aus.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinie **74A**, Haltestelle *Eslargasse*: ca. 1–2 Minuten zu Fuß
- **U3 Kardinal-Nagl-Platz**: ca. 5–6 Minuten zu Fuß
- Straßenbahnlinie **71**, Haltestelle *Kleistgasse*: ca. 5–6 Minuten zu Fuß
- Weitere fußläufig erreichbare Linien: 77A, 4A, 59A, 69A, 80A, Straßenbahnlinie D sowie die **U4**

Damit erreichen Sie die Wiener Innenstadt sowie andere Bezirke in kürzester Zeit.

Freizeit & Nahversorgung

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und decken den täglichen Bedarf ebenso wie kulinarische Vielfalt ab.

Für Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene **Arenbergpark** sowie die **Rubin-Bittermann-Promenade**, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Auch Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und Einkaufszentren sind rasch erreichbar – ein Standort, der keine Wünsche offenlässt.

Fazit

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für **Singles, Paare oder Investoren**, die eine kompakte Immobilie in einer der gefragtesten Lagen Wiens suchen. Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage – hier treffen Lage, Potenzial und Preis aufeinander. Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap