

**++NEU++ Große Stilaltbauwohnung in begehrter Lage –  
Charmantes Wohnen nahe Arenbergpark, Galleria und U3  
++**



großes Schlafzimmer ca. 20 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1587/64978**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steingasse 2A
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 111,85 kWh / m² * a
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	202,00 €
Sonstige Kosten:	143,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

H +43 660 380 72 32



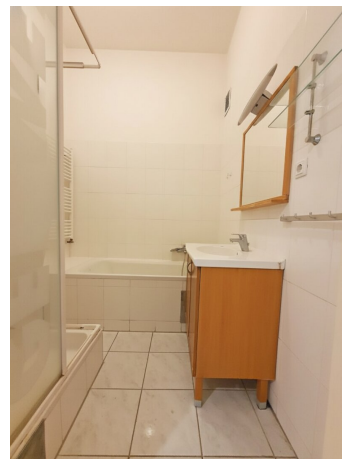








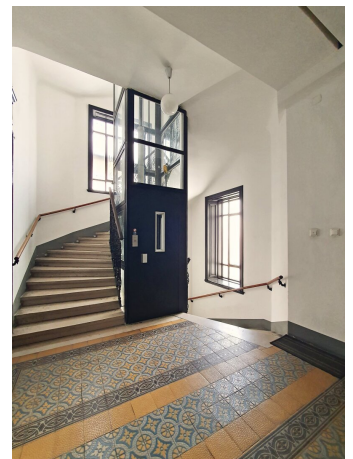




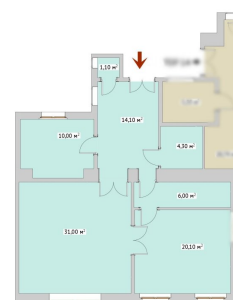








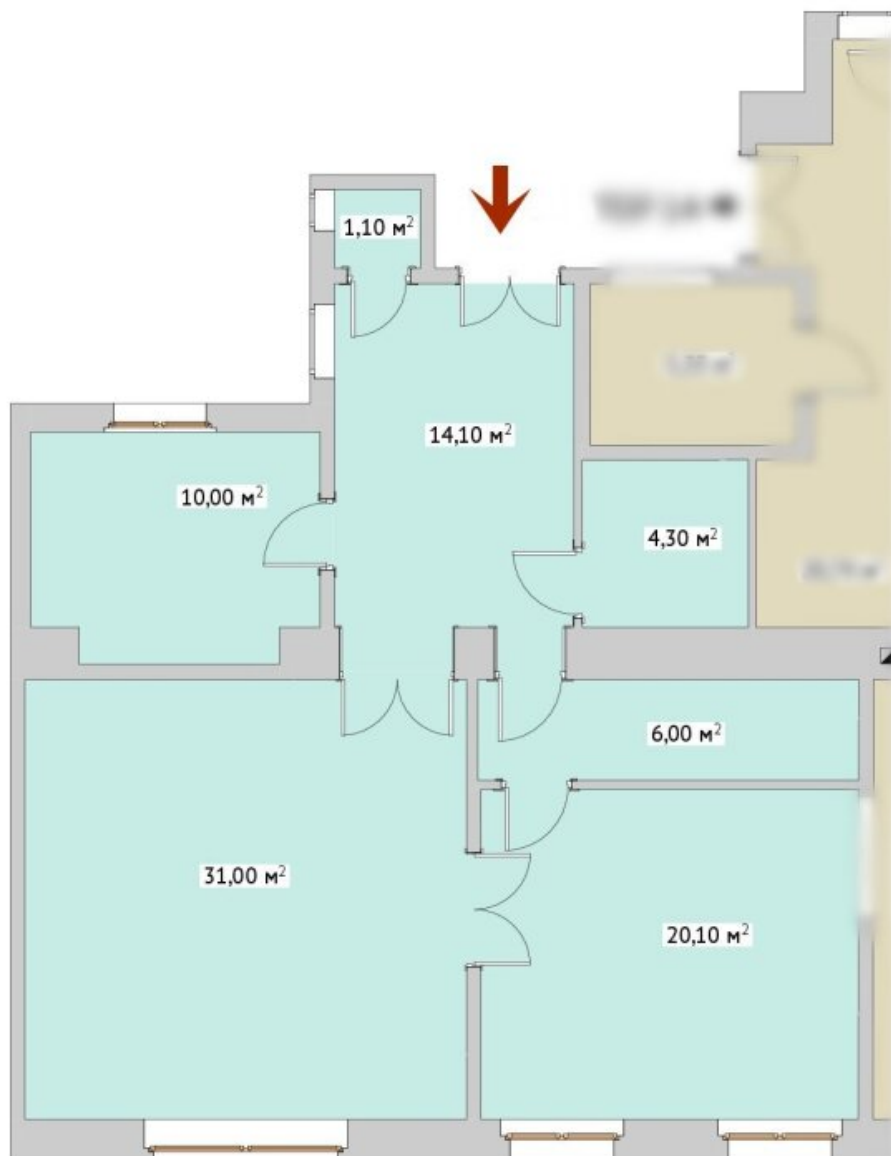




**TOP 15**  
**WOHNNUTZFLÄCHE:**

Vorraum:	14,10 m²
Zimmer 1:	31,00 m²
Zimmer 2:	21,10 m²
Küche:	10,00 m²
Bad:	4,30 m²
WC:	1,10 m²
ARI:	6,00 m²
<b>SUMME:</b>	<b>87,60 m²</b>





### TOP 15

#### WOHNNUTZFLÄCHE:

Vorraum:	14,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	31,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	21,10 m <sup>2</sup>
Küche:	10,00 m <sup>2</sup>
Bad:	4,30 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 m <sup>2</sup>
AR:	6,00 m <sup>2</sup>

**SUMME:** 87,60 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Charmantes Wohnen im Stilaltbau – Nähe Arenbergpark, Galleria & U3

Zum Verkauf steht eine großzügige und charmante Altbauwohnung mit **ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **2. Obergeschoss mit Lift** eines gepflegten Stilaltbaus.

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme, **hohe Decken, Flügeltüren** und eine optimale Raumaufteilung – **ideal für Eigennutzer oder Anleger.**

### ? Zentrale Raumaufteilung (ca. 87,60 m<sup>2</sup>):

- + einladender Vorraum mit zentraler Raumaufteilung
- + großzügiges Wohnzimmer ca. 31,0 m<sup>2</sup>
- + Schlafzimmer 1 ca. 20,0 m<sup>2</sup> mit Schrankraum
- + separate Küche mit Fenster (**alternativ als 2. Schlafzimmer** nutzbar, ca. 10 m<sup>2</sup>)
- + Badezimmer mit Wanne und Dusche
- + separates WC
- + Abstellraum / Schrankraum ca. 6,0 m<sup>2</sup>

### ?? Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem leicht adaptierungsbedürftigen Zustand und wird wie liegt und steht verkauft.

Sie bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung.

### **? Das Haus:**

Sehr gepflegter Stilaltbau mit Lift in hervorragender Lage.

Das Gebäude besticht durch klassische Architektur und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

### **? Lage & Infrastruktur:**

Die Steingasse 2 liegt im Herzen des 3. Bezirks – nur wenige Gehminuten zur U3 Rochusmarkt und U3 Kardinal-Nagl-Platz.

Die Landstraßer Hauptstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in unmittelbarer Nähe.

Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Für Erholung sorgen Arenbergpark, Stadtpark und weitere Grünanlagen in der Umgebung.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U3 Rochusmarkt (ca. 7 Gehminuten)
- U3 Kardinal-Nagl-Platz (ca. 5 Gehminuten)
- Buslinien 74A, 77A

### **? Highlights:**

- \* Zentrale Citylage im 3. Bezirk
- \* Gepflegter Stilaltbau mit Lift
- \* Klassischer Altbauflair: Flügeltüren & hohe Decken
- \* Flexible Raumaufteilung
- \* Separater Abstellraum / Schrankraum



**? Kaufpreis:**

Der Kaufpreis für diese Potenzielle Altbauwohnung beträgt: **€ 495.000.-** (Lastenfrei)

**? Kontakt**

**Herr Sadia Alperovits**

**? +43 660 380 7232**

**? sa@direktfinanzimmo.at**

GB-Direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

**? Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.

3 % Maklerprovision zzgl. 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers – Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis: Zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

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 <350m

Apotheke <25m

Klinik <375m

Krankenhaus <175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <175m

Universität <875m

Höhere Schule <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <450m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap