

# 4-Zimmer auf ganzer Etage - Großzügig wohnen in Toplage 1030



Objektnummer: 8243

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	169,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	949.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	365,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Diana Müller**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

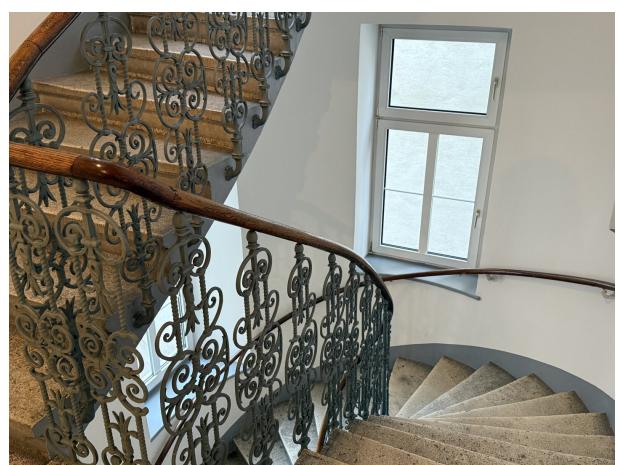
T +43 664 44 99 377



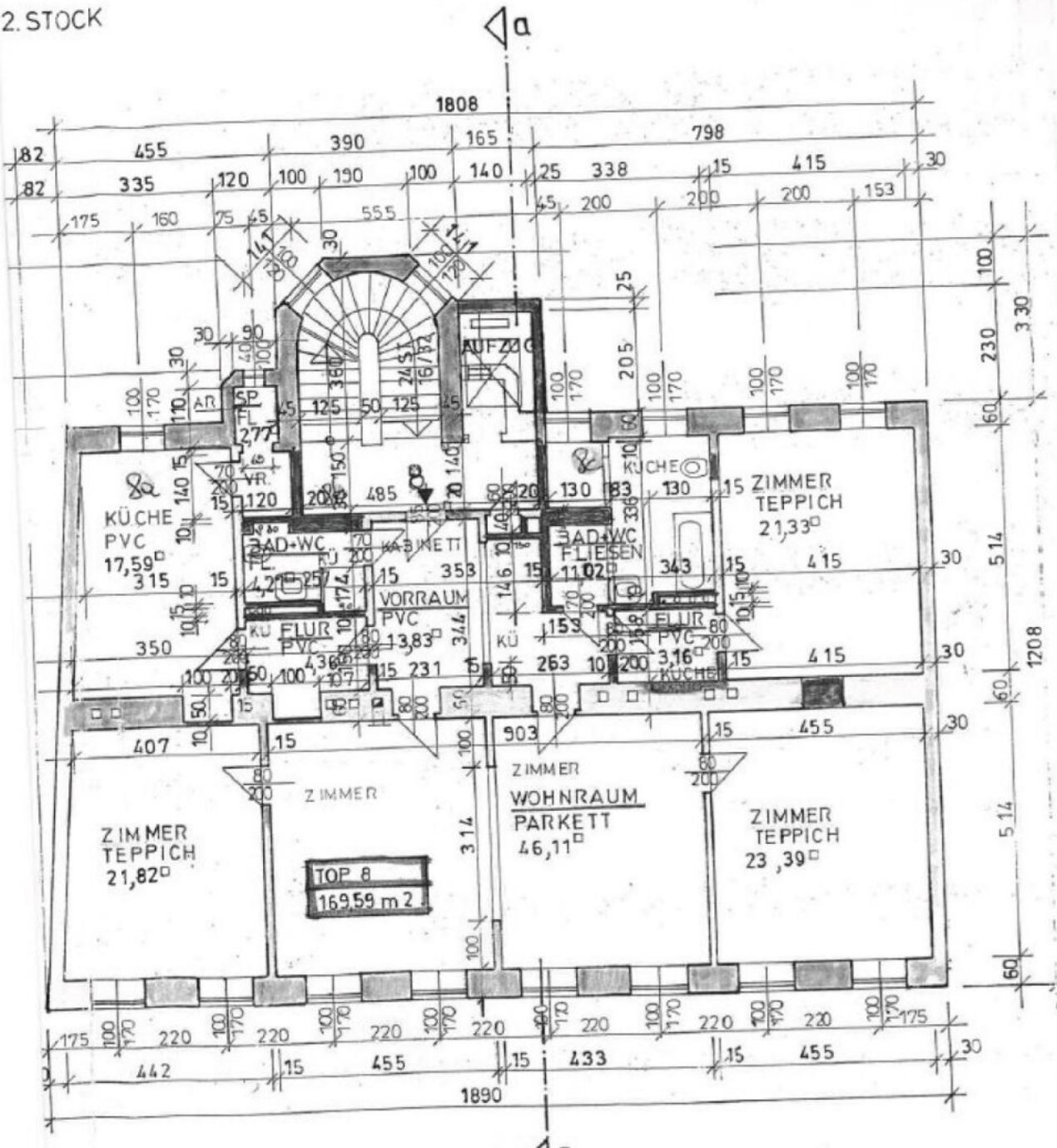








## 2. STOCK



# Objektbeschreibung

## Viel Raum, der vom ersten Moment an begeistert

Diese großzügige **Wohnung mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erstreckt sich über eine **gesamte Etage im 2. Liftstock** und überzeugt vor allem durch ihre vielen großen Zimmer, viel Tageslicht und eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre.

Bereits beim Eintreten beeindruckt das offene Raumgefühl: Hohe Decken, edle Parkettböden, maßgefertigte Holzeinbauten und große Fensterflächen schaffen eine helle, wohnliche Atmosphäre mit viel Gestaltungsspielraum.

Der **lichtdurchflutete Salon** mit Blick in die ruhige charmante Gasse bildet das Herzstück der Wohnung. Eine großzügige Küche mit separater Speisekammer, drei weitere großzügige Zimmer sowie zwei vollwertige Badezimmer bieten Komfort, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Arbeiter oder Gäste.

Ein Zuhause für alle, die **Raum, Licht und Substanz in bester Lage nahe dem Rochusmarkt** schätzen.

## Eckdaten & Ausstattung

- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gesamte Etage im 2. Stock
- Lift vorhanden
- Fenster mit Innen- und Außenrollen
- Hauszentrale Gasheizung
- Kellerabteil vorhanden

- Reparaturrücklage (30.12.2025): € 29.000
- Betriebskosten inkl. Rücklage: € 547,23
- Heizkosten inkl. Warmwasser: € 393,60

### Raumaufteilung:

- Großzügiger **Vorraum mit viel Stauraum**
- **Repräsentativer Salon (ca 46 m<sup>2</sup>)**, westseitig, ruhig & lichtdurchflutet
- **Küche (ca. 18 m<sup>2</sup>)** mit Speisekammer, hofseitig, gut belüftbar durch Fenster
- **3 weitere Zimmer (ca. 21–23 m<sup>2</sup>)** – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **2 Badezimmer**
  - großzügliches Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC & WM-Anschluss
  - Zweites Bad mit Dusche, Handwaschbecken & WC

### Lage & Umgebung:

- 1030 Wien nahe Rochusmarkt

- U3 Kardinal-Nagl-Platz ca. 160 m
- Wien Mitte (U3/U4/S-Bahn/CAT) schnell erreichbar
- Prater, Belvedere, Stadtpark & Botanischer Garten einen kurzen Spaziergang entfernt
- Landstraßer Hauptstraße & „The Mall“ bequem zu Fuß erreichbar

Eine Lage, die **Urbanität, Ruhe und perfekte Infrastruktur** verbindet.

*Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Gestaltung darstellen und nicht den Ist-Zustand zeigen.*

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Erleben Sie diese außergewöhnlich großzügige Wohnung im Herzen des 3. Bezirks am Besten persönlich.

Gerne übermitteln wir weitere Informationen und vereinbaren einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**.

**? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Beste Grüße,

*Diana Müller*

Tel.: +43 664 44 99 377

[mueller@grabner-immobilien.at](mailto:mueller@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

## **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 <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap