Helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG (letzter Stock) nahe Donaukanal – 1030 Wien



Objektnummer: 2153/112

Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	111,07 €
USt.:	11,11 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

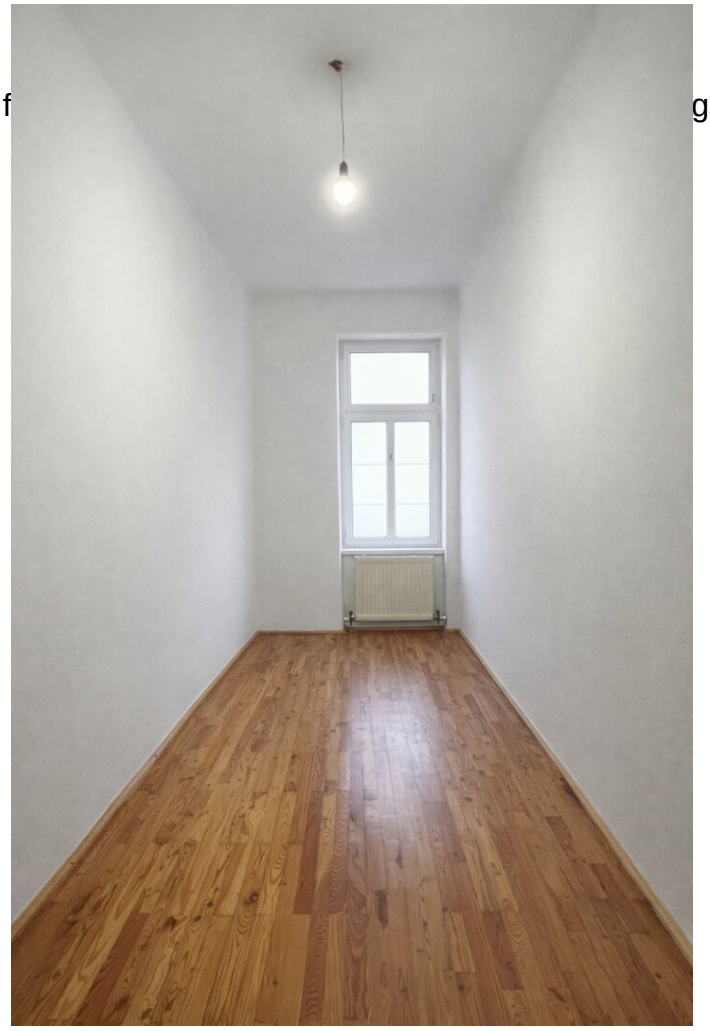


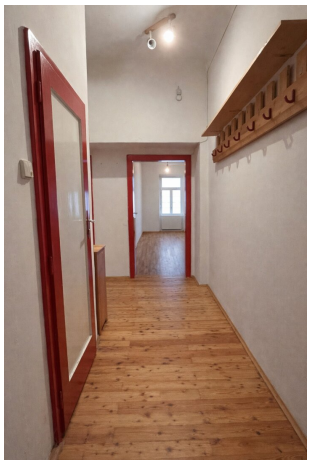
Thomas Berger

Merlin Real Estate Group GmbH
Walfischgasse 14
1010 Wien

T +43 676 963 55 85

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.













merlin .

PLANEN SIE EINEN VERKAUF?

Ihre Immobilie verdient diesen Auftritt.

Erfahren Sie, was sie wert ist —
kostenlos, ehrlich und unverbindlich.

MARKTWERT ANFRAGEN →

merlinreal.com

let's talk real estate.

Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit rund 61 m² Wohnfläche – ein Zuhause mit klassischem Altbaucharakter und praktischer Raumaufteilung in unmittelbarer Nähe zum Donaukanal.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und somit im letzten Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1904. Darüber befindet sich lediglich ein nicht ausgebauter Rohdachboden, wodurch keine weiteren Wohnungen über der Einheit liegen. Ein Lift ist im Haus nicht vorhanden.

Die Raumaufteilung überzeugt durch eine funktionale Struktur: Ein Vorzimmer mit praktischem Einbauschrank bildet den zentralen Zugang zu den Räumen. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind angenehm geschnitten und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Die separate Küche mit Essbereich schafft zusätzlichen Wohnkomfort und Platz für gemeinsames Kochen und Essen.

Besonders praktisch ist die Trennung von Badezimmer und WC, was den Alltag komfortabler gestaltet.

Doppelt verglaste Fenster, sowie die bereits vorhandene Wärmeschutzfassade des Gebäudes tragen zu einer guten Wärmedämmung und damit zu einer energieeffizienten Wohnsituation bei. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung.

Aktuell ist die Wohnung befristet bis September vermietet, kann jedoch bei Bedarf innerhalb von drei Monaten frei gemacht werden.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter wurden auf den Inseratsbildern persönliche Gegenstände mittels KI entfernt und die Wände neutral weiß dargestellt, um einen besseren Eindruck der Raumstruktur zu vermitteln.

- Auf einen Blick -

- ca. 61 m² Wohnfläche

- attraktive Lage im 3. Bezirk

- 2 Zimmer

- 3. Obergeschoss / letzter Stock

- Gasheizung

- separate Küche mit Essbereich

- Bad und WC getrennt

- doppelt verglaste Fenster

- Wärmeschutzfassade am Gebäude vorhanden

- befristet vermietet - Freimachung innerhalb von 3 Monaten möglich

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in sehr zentraler Lage in der Erdbergstraße im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße)– einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants, Apotheken, Banken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Donaukanal, der sich nur wenige Minuten entfernt befindet und zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden am Wasser einlädt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: U-Bahn, Bus und Straßenbahn sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in andere Bezirke. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sehr gut angebunden.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Thomas Berger unter **0676 / 963 55 85** sowie **tberger@merlinreal.com** zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap