

**TOP 11 | 1 Zimmer | 1. Stock | Fischgrätparkettboden |
Komplettküche**



Stiegenhaus

Objektnummer: 1540

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--|
| Adresse | Würtzlerstraße 12 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1030 Wien |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 32,35 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 3,62 m ² |
| Heizwärmebedarf: | G 282,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,63 |
| Kaufpreis: | 199.900,00 € |
| Betriebskosten: | 89,94 € |
| USt.: | 8,99 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

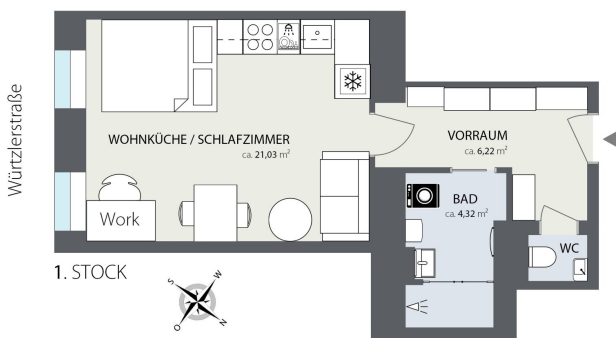


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



TOP 11 | WÜRTZLERSTRASSE 12 - 1030 WIEN

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.
Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert.



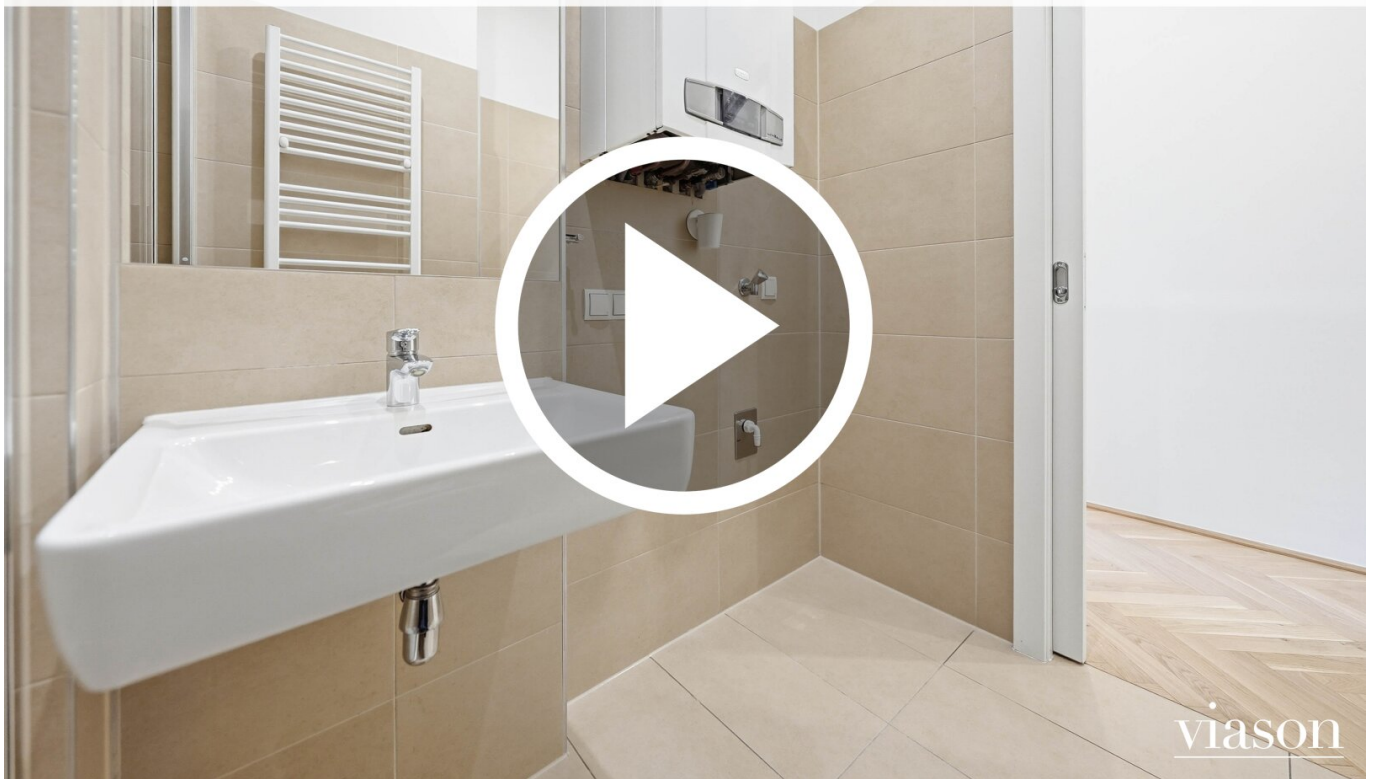
Lift | Elevator



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



VIDEO – auf Anfrage | on request.



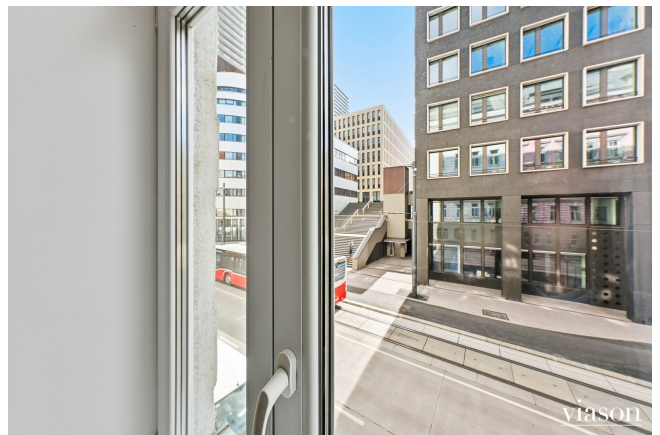
1.OBERGESCHOSS

viason





Fischgrätparkettboden







Waschmaschinenanschluss



viason
IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

**Ihre Immobilie
verkaufen?**

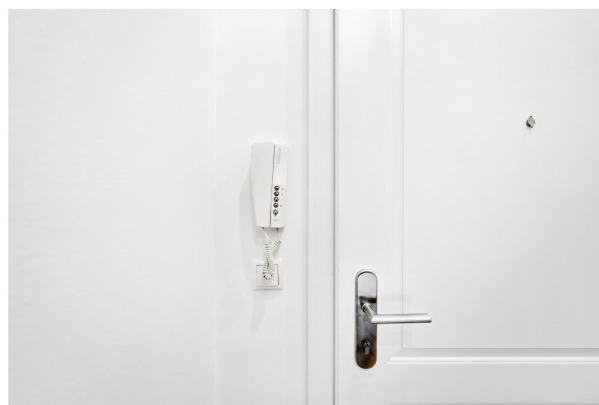
Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©
copyright
viason



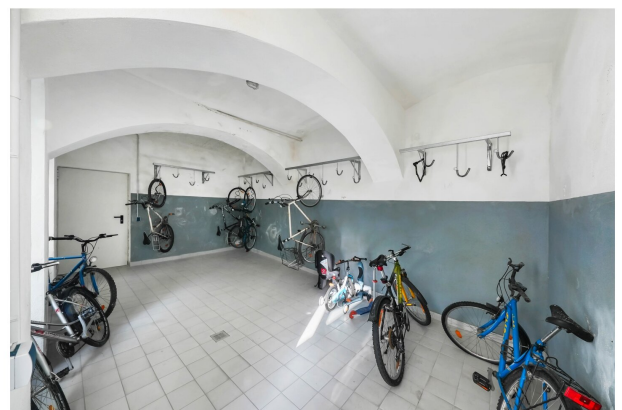
Elektro-Sicherungskasten
Mit jeder Wohnung wird ein E-Befund übergeben



Gegensprechanlage



Das Foto zeigt das Kellerabteil der Top 23 im selben Haus
Das Kellerabteil der Top **21** sieht ähnlich aus



Fahrradraum



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



Vorher

Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

viason
IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at **viason**

viason
IMMOBILIEN

WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- NR.1 laut Makler-Empfehlung.at
- GRUNDRISSSE in 2D & 3D
- TOP FOTOS Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- VIDEO Ihrer Immobilie
- BESICHTIGUNGEN mit den Interessenten
- Jeden FREITAG FEEDBACK über Anfragen & Besichtigungen

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

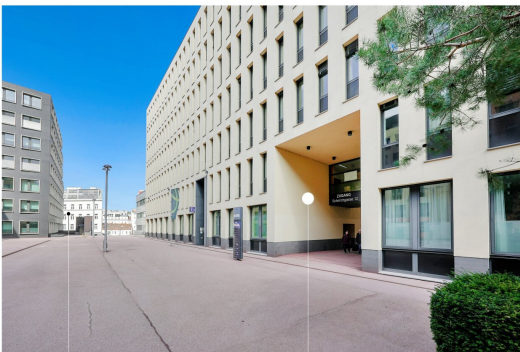
WIR MACHEN DAS FÜR SIE

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 26 302 23 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



Kassettierte Innentüren



WIPARK TownTown Parkgarage
Schnirchgasse 12 - 1030 Wien schnell erreicht

Haus



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...

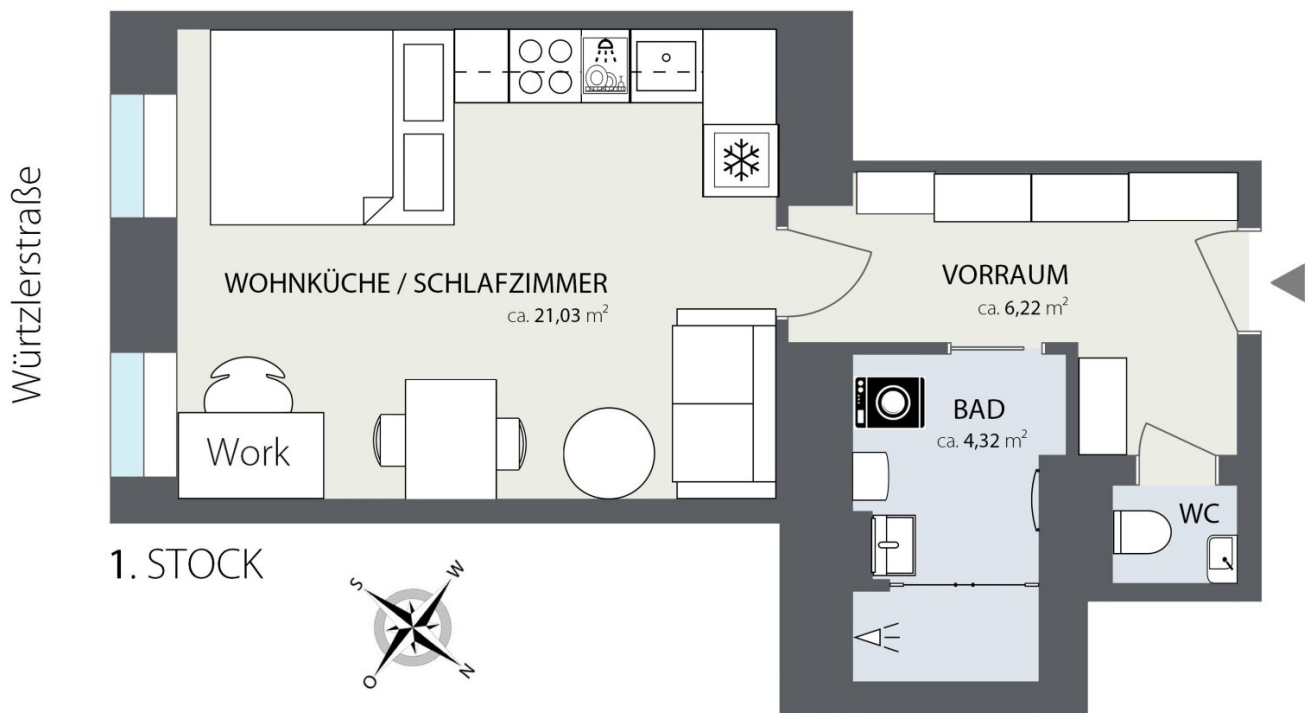


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



viason
IMMOBILIEN



TOP 11 | WÜRTZLERSTRASSE 12 - 1030 WIEN

Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind **nicht inkludiert**, sondern nur symbolhaft.

Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert.





viason

IMMOBILIEN

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie
verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

©
copyright
viason



VIDEO



3D PLAN



Nr. 1

NEU! Virtual Staging von viason immobilien.



VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS

viason
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre
Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason



WIR SIND DER IDEALE PARTNER,
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISSE** in 2D & 3D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessenten
- Jeden **FREITAG FEEDBACK** über Anfragen & Besichtigungen



Scan me!

Sie wollen
Ihre Immobilie
verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: WÜRTZLERSTRASSE 12 | 1030 WIEN | TOP 11

VIDEO auf Anfrage!

ALTBAUWOHNUNG IM 3. BEZIRK BEI DER U3 SCHLACHTHAUSGASSE

NAHE PRATER

Wir bitten Sie höflich, uns **vor** einem Anruf eine **schriftliche Anfrage von dem Immobilienportal** zu senden, auf welchem Sie die Immobilie gefunden haben bzw. über das Anfrageformular auf unserer Website bei der Wohnung. Wir müssen Ihnen auf Grund einer EU-Richtlinie **vor Beantwortung Ihrer Fragen und vor einer Besichtigung vor Ort eine Widerrufsbelehrung zusenden** (Checkboxen sind anzuklicken)! **Erst danach** können wir gerne zur Wohnung telefonieren oder vor Ort besichtigen.

Bitte beachten Sie: falls Sie ganz oder teilweise eine Finanzierung über eine Bank in Anspruch nehmen, können nur Kaufanbote **zusammen** mit der **schriftlichen, verbindlichen Finanzierungszusage** der Bank an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Ein Kaufanbot "vorbehaltliche Finanzierungszusage der Bank" kann nicht an die Verkäuferseite weitergeleitet werden. Wir empfehlen Ihnen daher an dieser Stelle, rechtzeitig die Gespräche mit der finanzierenden Bank aufzunehmen. Sollten Sie eine **Finanzierung** benötigen steht Ihnen Herr Mag. René **Schipits**, MSc. sehr gerne zur Verfügung unter:

www.schipits.at, rene.schipits@schipits.at, [+436604702020](tel:+436604702020)

Sie möchten Ihre Immobilie **VERKAUFEN** oder möchten uns an Freunde und Bekannte weiterempfehlen? Infos zu unseren Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

Attraktive Wohnlage in 1030 Wien – Würtzlerstraße 12

Die Wohnung liegt in einem **charmanten Altbau**, der ca. im **Jahr 2015 umfassend saniert** wurde. Im Zuge der Sanierung wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch das Gebäude modernisiert und gleichzeitig der klassische Altbau-Charakter erhalten wurde. Die angebotene ca. **2015 sanierte Wohnung TOP 11** befinden sich im **1. Stock** des Hauses und ist **süd-ost-seitig** zur Straße orientiert.

Die Liegenschaft in der Würtzlerstraße 12, 1030 Wien überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage im begehrten 3. Wiener Gemeindebezirk. Nur ca. **2 Gehminuten** entfernt befindet sich die **U3-Station Schlachthausgasse**, die eine schnelle Anbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zahlreichen weiteren Knotenpunkten ermöglicht. Zusätzlich sorgen die **Straßenbahnlinie 18** sowie die **Buslinie 80A** für eine optimale öffentliche Erreichbarkeit.

Wohnungsdetails & Ausstattung

Die angebotenen 1- Zimmerwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung:

- Edler Fischgrätparkettboden
- Moderne Küche bereits inkludiert
- Personenlift im Haus

- Fahrradabstellplatz vorhanden

Ein besonderes Highlight ist die **Nähe zum Prater**: Dieser ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und bietet großzügige Grünflächen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Alternativ gelangen Sie bequem mit dem Bus 80A dorthin. Ab Herbst 2026 wird die Straßenbahnlinie 18 durch den Prater in den 2. Bezirk verlängert, wodurch sich die Infrastruktur der Lage nochmals deutlich verbessert.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: **Einkaufsmöglichkeiten** wie SPAR, BILLA sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch ein nahegelegenes Fitnesscenter.

Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, Nähe zur Natur und hochwertiger Ausstattung macht die Wohnungen zu einer idealen Wahl für Eigennutzer.

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE**: Würtzlerstraße 12 | 1030 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG**: EUR 199.900,-
- **WOHNFLÄCHE**: ca. **32,35** m²
- **GESCHOSS**: 1. Stock
- **AUSRICHTUNG**: Süd-Ost-Ausrichtung zur Würtzlerstraße

- **ALTBAU-HAUS:** Ja – Baujahr vor ca. 1900 - Sanierung ca. 2015
- **ALTBAU-WOHNUNG:** TOP 11 – ca. 2015 saniert
- **ALTBAU:** Bei Vermietung **Richtwertmietzins**
- **ZIMMER:** 1
- **LIFT:** Ja
- **BARRIEREFREI:** Vom Gehsteig in den Hauseingang gibt es eine Stufe
- **ZUSTAND DER WOHNUNG:** Sanierung der Wohnung 2015 - es wurde frisch ausgemalt
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Küche mit E-Herd, Backofen, Abwasch, kleiner Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank
- **BADEZIMMER:** Ja – Dusche, Waschbecken, Spiegel, Handtuchheizkörper, Gas-Therme, Waschmaschinenanschluss
- **SEPARATES WC:** Ja – separates WC mit Handwaschbecken
- **ABSTELLRAUM:** Nein
- **VORRAUM:** Ja
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer
- **BÖDEN:** Fischgrätparkettboden, Fliesen

- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **MÖBLIERUNG:** Vorhänge und Vorhangstange
- **HEIZUNG:** Gastherme - Etagenheizung
- **FENSTER:** Ja - 3-fach-Verglasung
- **BESCHATTUNG:** Nein
- **RAUMHÖHE:** Ca. **3,24** m
- **E-BEFUND:** Ja - wird mit Kauf übergeben
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **ABSTELLRAUM IM ALTBAUKELLER:** Ja – ca. **3,62** m²
- **FAHRRADABSTELLPLATZ:** Ja
- **HWB:** 282,90 kWh/m²a; **fGEE:** 3,63
- **KLASSE:** G / F

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 199.900,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis, Gerichtsgebühr von EUR 58,- pro Grundbuchseingabe
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer - 1 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. (zzgl. Notarkosten, zzgl. Barauslagen, zzgl. EUR 250,- bei Inanspruchnahme der Gebührenbefreiung gemäß § 25a GGG) sowie die Kosten einer allfälligen Finanzierungstreuhandtschaft i.H.v. 0,2% des Finanzierungsbetrages zzgl. USt und Barauslagen. Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Dr. Simon KLAUSBERGER MBL (Ansprechpartner bei DKFE-Rechtsanwälte), Selzhamerstraße 2, 4020 Linz
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Unverbindlicher Hinweis:

*Die **Befreiung** von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr beim Immobilienkauf in Österreich ist befristet. Sie können sich die Gebühren (1,1 % Eintragung, 1,2 % Pfandrecht) bei Vorliegen der Voraussetzungen (dringendes Wohnbedürfnis/Hauptwohnsitz) für Anträge sparen, die zwischen dem 1. Juli 2024 und dem **30. Juni 2026** beim Grundbuchsgericht einlangen. Befreiung bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 €; darüber hinaus fallen anteilig Gebühren an. Das dringende Wohnbedürfnis muss durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden. Wird die Immobilie innerhalb von 5 Jahren verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben, fällt die Befreiung nachträglich weg.*

MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01.2026

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 79,26** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **BETRIEBSKOSTEN AUFZUG:** netto ca. **EUR 10,68** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURFONDS:** ca. **EUR 18,81** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURFONDS AUFZUG:** ca. **EUR 17,16** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 9,-** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 134,91** pro Monat

ZZGL. HEIZKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

ZZGL. STROMKOSTEN WOHNUNG: je nach Verbrauch

RÜCKLAGENSTAND PER März 2026:

Reparaturfonds ca. EUR 15.158,-

Reparaturfonds Aufzug ca. EUR 20.976,-

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <100m

Klinik <150m

Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <475m

Kindergarten <325m

Universität <350m

Höhere Schule <825m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.050m

Sonstige

Geldautomat <575m

Bank <200m

Post <575m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <75m

Bahnhof <175m

Autobahnanschluss <300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap