

**3-Zimmer-Wohnung in fantastischer Lage nahe unteres  
Belvedere / Schwarzenbergplatz mit Freifläche zu  
verkaufen!**



**Objektnummer: 4012**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,81 €
<b>USt.:</b>	27,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

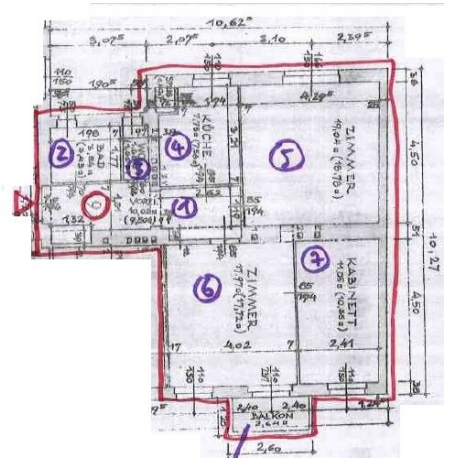
## Ihr Ansprechpartner



**Radisa Paunovic**

PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52, 8 / 8  
1230 Wien







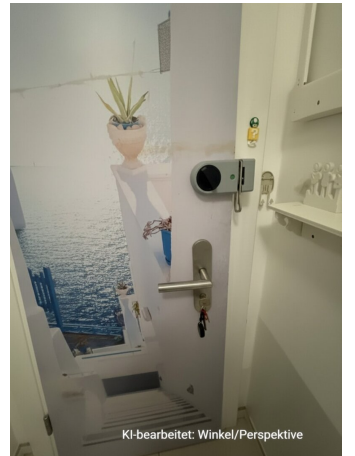
KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag





KI-bearbeitet: Beispiexemplar einer renovierten Küche











Wohnzimmer

Schlafzi...

Flur

Küche

Badezi...

B...

Schlafzimmer





Schlafzimmer

Wohnzimmer

Flur

Schlafzimmer

Küche

Badezimmer

## Objektbeschreibung

### **3-Zimmer-Wohnung im thermisch sanierten Haus nahe Akademietheater!**

Die Wohnung liegt in einem im Jahr 1954 errichteten Gebäude im zweiten Liftstock.

Sie hat ca.72 m<sup>2</sup> an Wohnfläche plus einen straßenseitigen Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup>. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,80 m.

Bis auf das ans Wohnzimmer angrenzende kleine Schlafzimmer (Kabinett) sind alle Räume zentral vom Vorzimmer aus begehbar.

Für eine virtuelle 3D-Tour vor der Besichtigung klicken Sie bitte hier: [3D-Tour](#)

Das Wohnhaus umfasst einen Innenhof mit Fahrradabstellbereich.

Das Gebäude wurde vor ein paar Jahren saniert (Thewosan Fassadendämmung, Dachsanierung, Fenstertausch).

Durch die thermische Dämmung und die neuen Fenster ist die Wohnung energetisch auf einem modernen Stand, was potenziell niedrigere Heizkosten mit sich bringt.

Dies wertet die Liegenschaft energetisch deutlich auf und senkt langfristig die Heizkosten, was sich positiv auf die Vermietbarkeit oder den Wiederverkaufswert auswirkt.

Die Wohnung bietet aufgrund ihrer Größe und der bereits sanierten Gebäudehülle ein gutes Potenzial.

Die zentrale Lage im 3. Bezirk (Nähe Belvedere/Stadtpark) ist sehr wertstabil.

Gesamtnutzfläche laut Nutzwertgutachten: 72,89 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wird mittels einer Gasetagenheizung beheizt und in jedem Raum sind Radiatoren aufzufinden.

Bis aufs WC und Badezimmer wurden in der Wohnung alle Fenster ausgetauscht.

In den Wohnräumen sind Parkettböden verlegt worden. Die Sanitärräume und die Küche sind verfließt.

An den Fenstern sind überall Innenjalousien montiert. Kabel- und Fernseher-Anschlüsse vorhanden.

Der Vorraum ist mit einer Garderobe, Sicherheitstür und einer Videogegensprechanlage ausgestattet.

Die Einbauküche wurde nicht erneuert, ist aber in brauchbarem Zustand.

Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohnbereich, der durch seine Offenheit und Lichtfülle begeistert. Angeschlossen befindet sich der Balkon.

Nebenan liegt das nicht separat begehbare Schlafzimmer (Kabinett).

Das zweite Schlafzimmer liegt hofseitig und bietet die Möglichkeit hier das Wohnzimmer mit einer Wohnküche zu errichten, wodurch Sie ein zusätzliches Zimmer bekommen würden.

Hier ist auch ein großer praktischer Schrank als Wandverbau.

Bad und WC wurden vor etwa 5 Jahren modernisiert. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad neben der Dusche.

Gleich daneben befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken sowie Fenster zum Lichthof.

Ein eigenes Kellerabteil ist vorhanden.

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer absolut begehrten Lage direkt beim unteren Belvedere.

In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Belvedere (unteres Belvedere) selbst, den Schwarzenbergplatz sowie die beeindruckende Karlskirche – ideal für Spaziergänge, Sightseeing oder entspannte Nachmittage im Grünen. Die Nähe zum Rennweg bietet zudem eine hervorragende Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden: Spar, Billa und verschiedene Banken sorgen für kurzen Weg im Alltag. Für Freizeit und Lifestyle ist ebenfalls bestens gesorgt: Cafés, Restaurants und für Nachtschwärmer das bekannte „Inc.“ liegen nur wenige Schritte entfernt – urbanes Leben pur, ohne dass der Trubel die Ruhe der Wohnung stört.

Die Straßenbahnstation Heumarkt ist quasi direkt vor der Tür und ermöglicht schnelle und unkomplizierte Verbindungen in alle Richtungen Wiens.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr könnte kaum besser sein.

Bewirtschaftungskosten (Abzüge laut Vorschreibung 01/2026):

Betriebskosten (Netto): € 251,81 + 10% MwSt. / Monat.

Liftkosten (Netto): € 18,33 + 10% MwSt. / Monat.

(RR / Instandhaltungsrücklage): € 84,18 / Monat.

Monatliche Vorschreibung setzt sich aus den Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage (Rep. Fonds / RR), Liftkosten und der anteiligen Steuer zusammen.

Sanierungsdarlehen: wurden bereits von der jetzigen Eigentümerin mittels eines Einmalerlags ausgezahlt (ca. € 40.000,—)

Verkauft wird bestands- und lastenfrei.

**Konditionen:**

**Kaufpreis:** € 545.000,--

**Provision:** 3 % vom KP + 20 % MwSt.

**Grundbuchseintragung:** 1,1 % vom KP

**Grunderwerbsteuer:** 3,5 % vom KP

**Vertragserrichtungskosten:** i.d.R.: ? % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

### **Dienstleistung für Anleger\*innen:**

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger\*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Der 3. Bezirk, Landstraße, wird als der "stärkste Bezirk in der Innenstadt" für Immobilientransaktionen identifiziert, was seine Attraktivität und robuste Marktaktivität unterstreicht.

### **Finanzierung:**

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell. Sparen Sie Ihre kostbare Zeit und unzählige Banktermine!

## **Kontakt:**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap