

**TOP 23 | 2 Zimmer | 3. Stock | Fischgrätparkettboden |  
Komplettküche**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1567**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Würtzlerstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,38 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	299.900,00 €
Betriebskosten:	148,62 €
USt.:	14,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rinchen SCHNEITER**

viason immobilien  
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 680 160 21 98

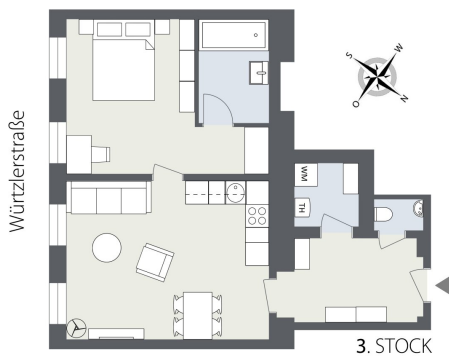


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

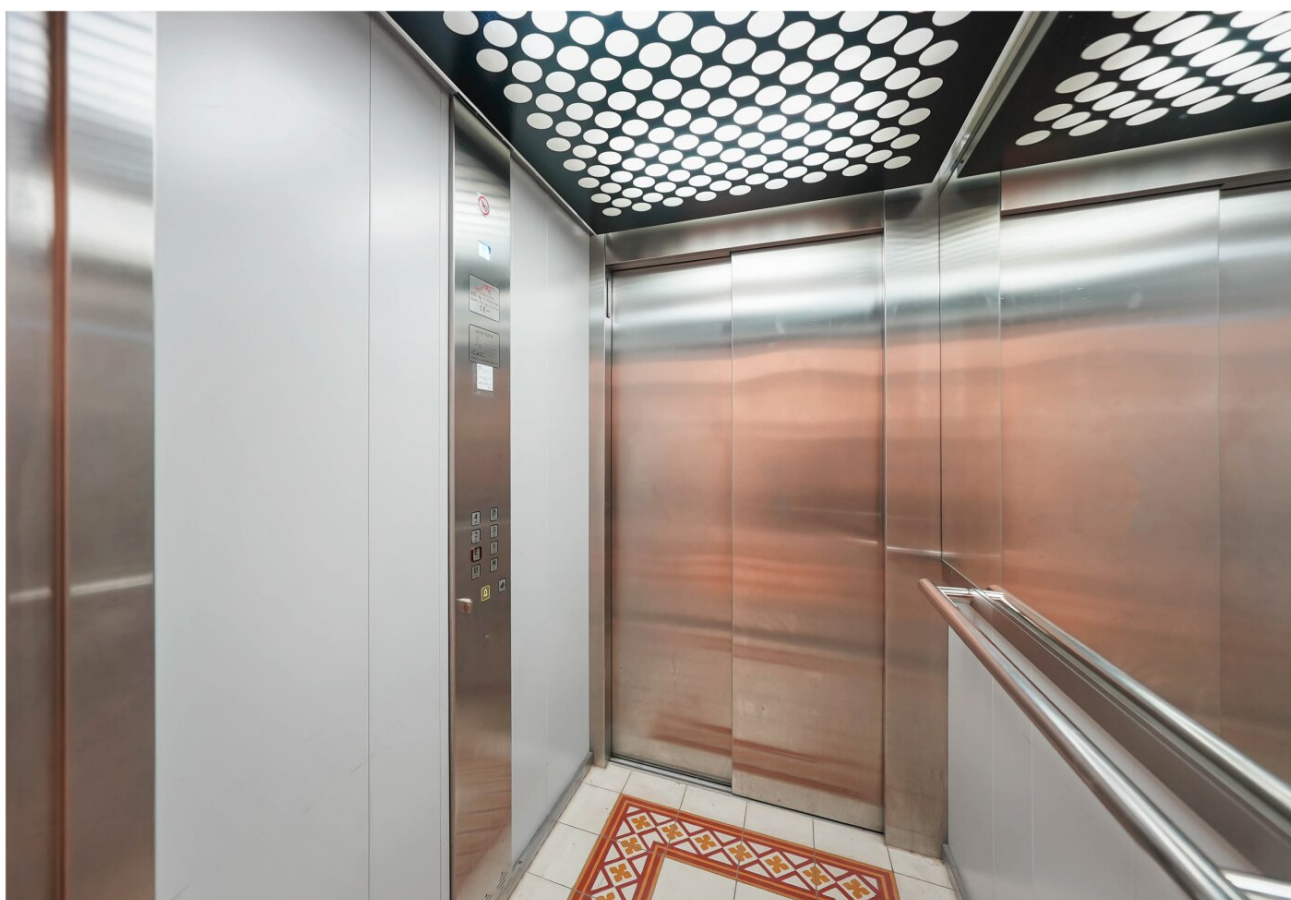


**viason**  
IMMOBILIEN



WÜRTZLERSTRASSE 12 - 1030 WIEN  
Die im Grundriss abgebildeten Möbel sind nicht inkludiert,  
sondern nur symbolhaft. Bad & Küche gem. Beschreibungstext möbliert.

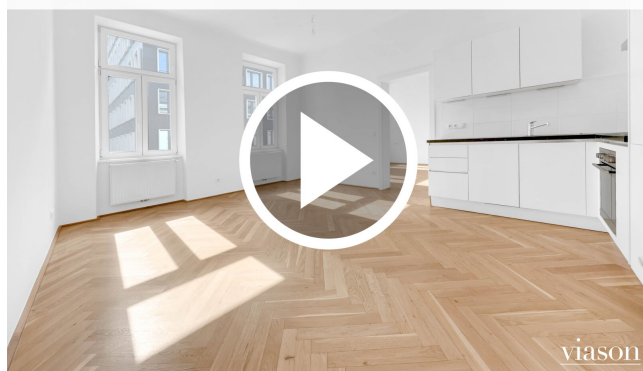




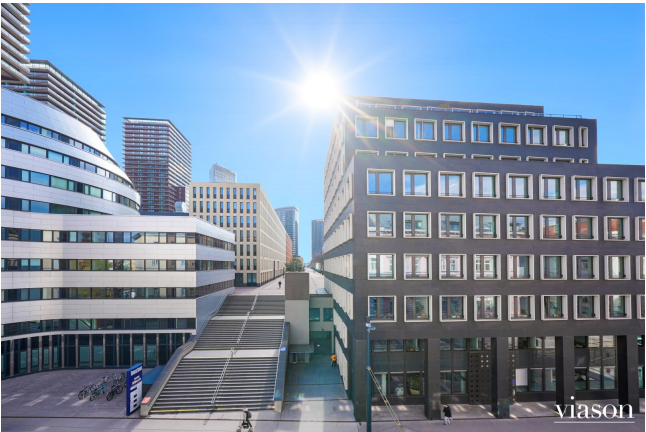
Lift | Elevator



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.







Fischgrätparkettboden



VIDEO



2D PLAN



NR.1

Ihre Immobilie **VERMIETEN?**

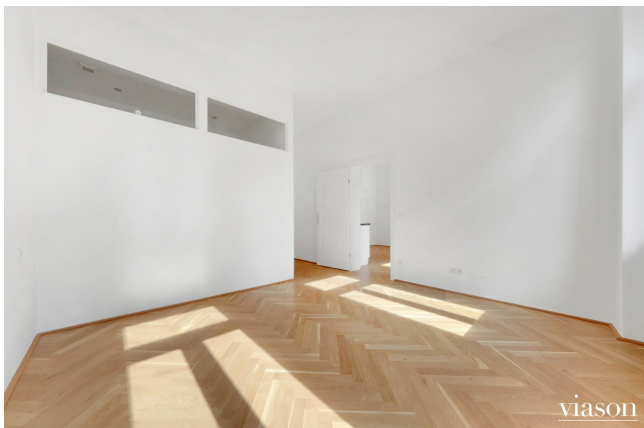
Wir machen das für Sie!



*Scan me!*



TOP FOTOS





Gegensprechanlage



## Kassettierte Innentüren



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



**viason**  
IMMOBILIEN



## Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

**viason**

**viason**  
IMMOBILIEN



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

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** in 2D
- **TOP FOTOS** Ihrer Immobilie & Umgebungsfotos
- **VIDEO** Ihrer Immobilie
- **BESICHTIGUNGEN** mit den Interessierten
- **INSERTION** auf den Premium-Immobilienplattformen

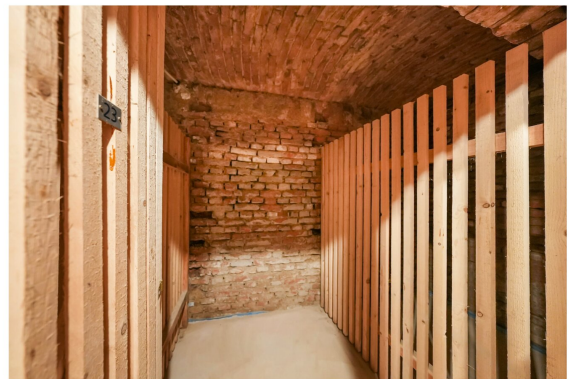
 Sie wollen  
Ihre Immobilie  
vermieten?  
WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 390 25 338  
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 11010 Wien

**viason**

**3.OBERGESCHOSS**

**viason**



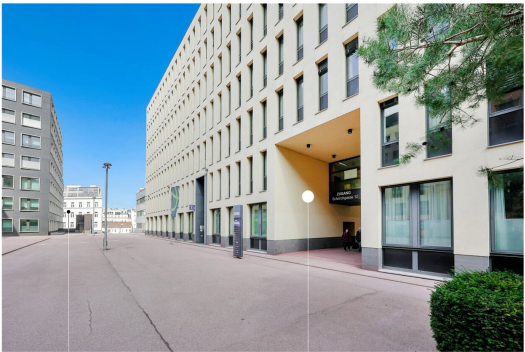
Das Foto zeigt das Kellerabteil der Top 23 im selben Haus  
Das Kellerabteil der Top 21 sieht ähnlich aus



viason



Fahrradraum



WIPARK TownTown Parkgarage  
Schnirchgasse 12 - 1030 Wien schnell erreicht  
Haus



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...

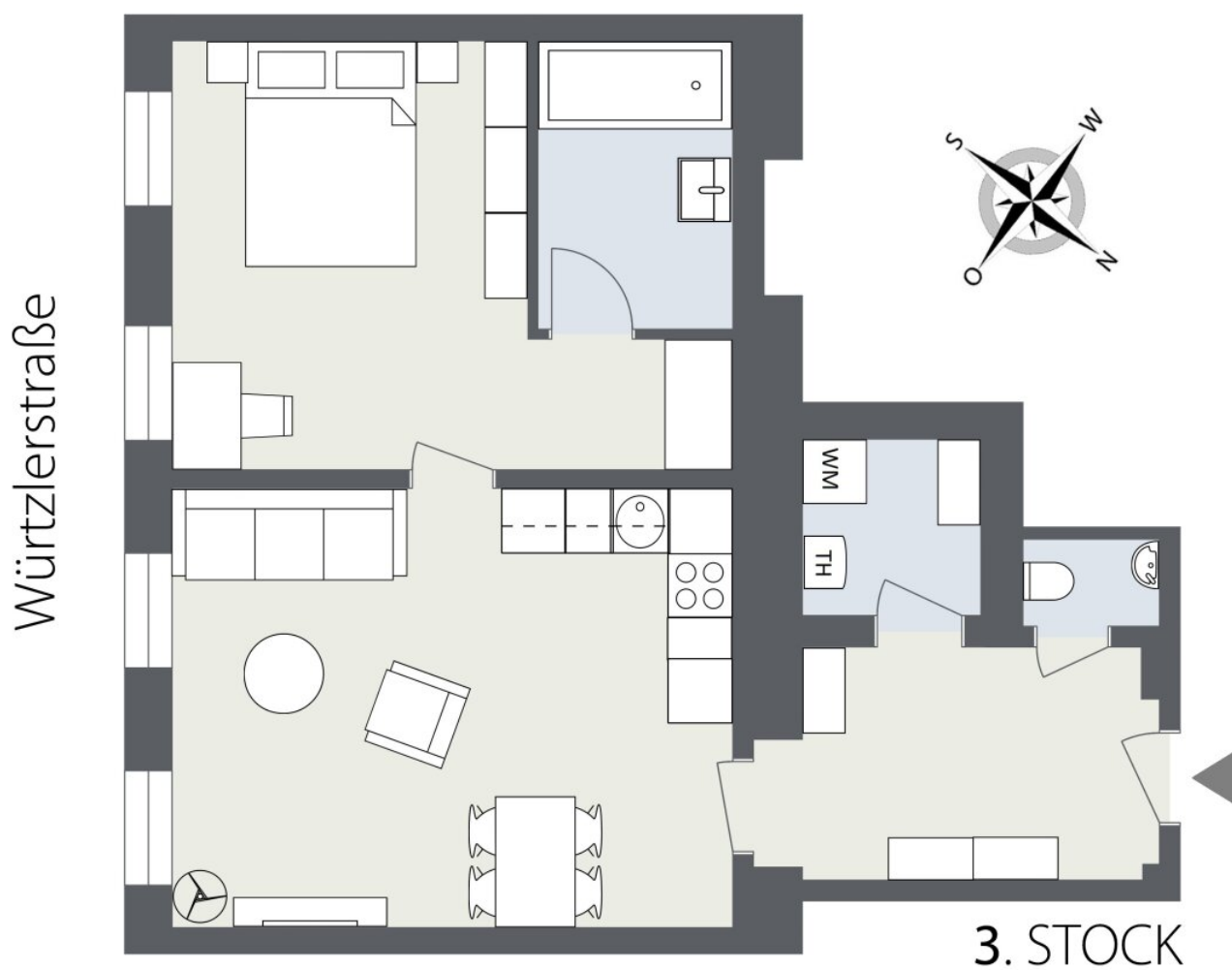


- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



**viason**  
IMMOBILIEN



## WÜRTZLERSTRASSE 12 - 1030 WIEN

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



## Objektbeschreibung

**EIGENTUMSWOHNUNG: WÜRTZLERSTRASSE 12 | 1030 WIEN | TOP 23**

**24/7 BESICHTIGEN:** Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://player.vimeo.com/video/1195388814?title=1&>

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

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

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

**ALTBAUWOHNUNG IM 3. BEZIRK BEI DER U3 SCHLACHTHAUSGASSE NAHE PRATER**

**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 23** befinden sich im **3. Stock** des Hauses und ist **süd-ost-seitig** zur Würtzlerstraße 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 angebotene **2-Zimmer-Wohnung** 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 299.900,-
- **WOHNFLÄCHE:** ca. **53,46** m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** 3. Stock
- **AUSRICHTUNG:** Wohnküche und Schlafzimmer Süd-Ost-Ausrichtung zur Würtzlerstraße
- **ALTBAU-HAUS:** Ja – Baujahr vor ca. 1900 - Sanierung ca. 2015
- **ALTBAU-WOHNUNG:** TOP 23 – ca. 2015 saniert
- **ZIMMER:** 2

- **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, Dunstabzug
  
- **BADEZIMMER:** Ja – Badewanne, Waschbecken, Spiegel, Handtuchheizkörper
  
- **SEPARATES WC:** Ja – separates WC mit Handwaschbecken
  
- **ABSTELLRAUM:** Ja – im Abstellraum befindet sich die Gas-Therme und der Waschmaschinenanschluss
  
- **VORRAUM:** Ja
  
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Abstellraum
  
- **BÖDEN:** Fischgrät-Parkettboden, Fliesen
  
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
  
- **HEIZUNG:** Gastherme - Etagenheizung
  
- **FENSTER:** Ja - 3-fach-Verglasung

- **BESCHATTUNG:** Nein
- **E-BEFUND:** Ja - wird mit Kauf übergeben
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **ABSTELLRAUM IM ALTBAUKELLER:** Ja – ca. **3,38** m<sup>2</sup>
- **FAHRRADABSTELLPLATZ:** Ja
- **HWB:** 282,90 kWh/m<sup>2</sup>a; **fGEE:** 3,63
- **KLASSE:** G / F

## KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 299.900,-
- **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 130,98** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **BETRIEBSKOSTEN AUFZUG:** netto ca. **EUR 17,64** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURFONDS:** ca. **EUR 30,78** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURFONDS AUFZUG:** ca. **EUR 28,08** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 14,86** pro Monat

- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 222,34 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