

**TOP 21 | 2 Zimmer | 3. Stock | Fischgrätparkettboden |
Komplettküche**



Wohnküche

Objektnummer: 1571

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Würtzlerstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,98 m ²
Kaufpreis:	269.900,00 €
Betriebskosten:	128,36 €
USt.:	12,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 347 24 24



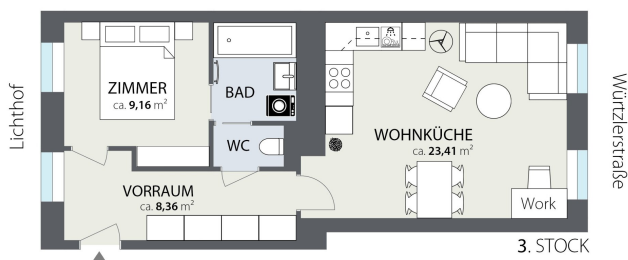
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

viason
IMMOBILIEN




TOP 21 | WÜRTZLERSTRASSE 12 - 1030 WIEN

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



viason IMMOBILIEN PROJEKT KUNDENFEEDBACK LEISTUNGEN FÜR VERKÄUFER LEISTUNGEN FÜR VERMIETER TEAM KONTAKT DE


Zu KAUFEN | Altbauwohnungen | Würtzlerstraße 12 | 1030 Wien
1030 Wien, Würtzlerstraße 12



Basissdaten zum Projekt

Projektnr.	1543
Preis	179.900,00 € - 299.900,00 €
Flächen	32,35 m² - 57 m²
Zimmer	1 - 2

Kontaktieren Sie uns



Pia SCHNEITER, Akad. IB & LM (TU Wien)
Akad. Immobilienberaterin und
Liegenchaftsmanagerin (TU Wien), OGHR Home
Staging Professional.
☎ +43 664 347 24 24
✉ schneiter@viason.at

Ausstattung
Etagenheizung, Fliesen, Gak, Parkett, Personenaufzug

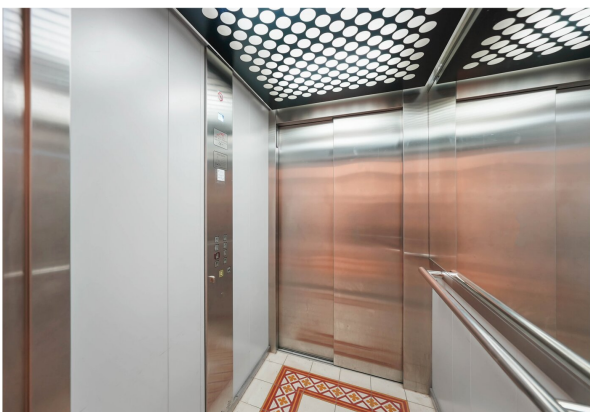
Beschreibung

- VIDEO TOP 07: [Link VIDEO TOP 07](#)
- VIDEO TOP 11: [Link VIDEO TOP 11](#)
- VIDEO TOP 12: [Link VIDEO TOP 12](#)
- VIDEO TOP 21: [Link VIDEO TOP 21](#)
- VIDEO TOP 23: [Link VIDEO TOP 23](#)

MEHRERE Wohnungen im
selben Haus verfügbar.
viason.at

Objektliste

Objektnr.	Etage	Typ	Fläche	Zimmer	Preis	
1574	VP	07	37 m²	2	Kaufpreis: 279.900,00 €	Details
1572	1	11	32,35 m²	1	Kaufpreis: 179.900,00 €	Details
1573	1	12	41,24 m²	2	Kaufpreis: 224.900,00 €	Details
1571	3	21	46,17 m²	2	Kaufpreis: 269.900,00 €	Details
1567	3	23	53,46 m²	2	Kaufpreis: 299.900,00 €	Details



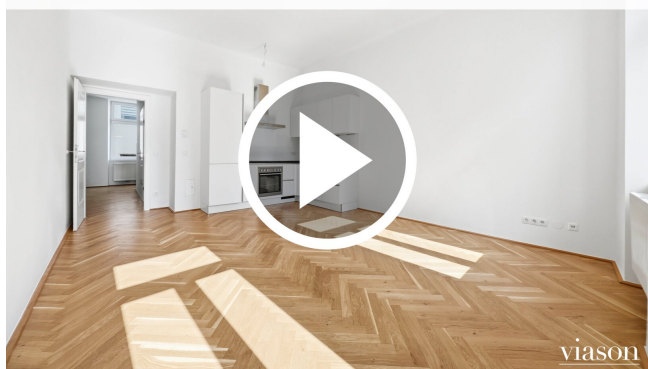
Lift | Elevator



Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...



VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



3.OBERGESCHOSS

viason



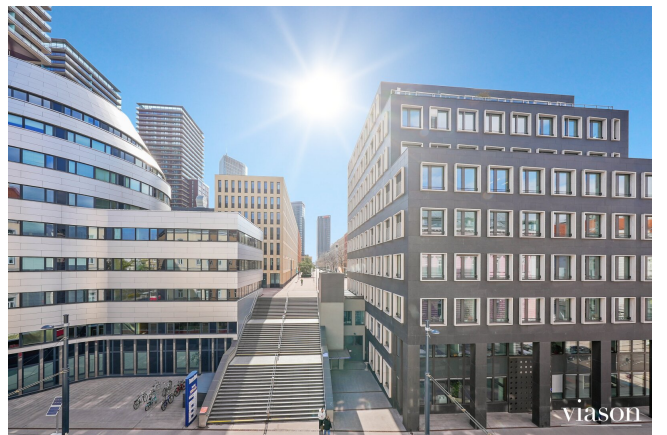
viason

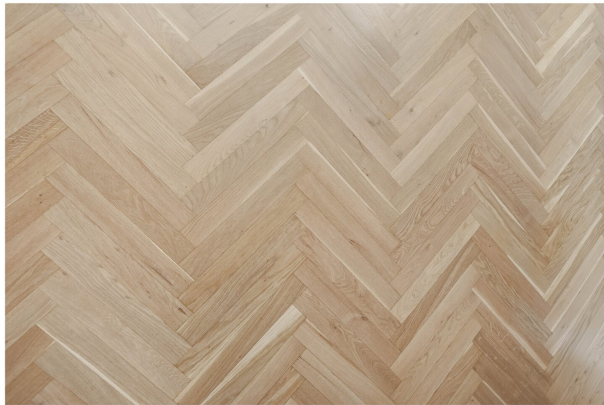


viason



viason





Fischgrätparkettboden



An advertisement for viason Immobilien featuring a street scene in Vienna. The image shows a historic street with ornate buildings and a statue. The text includes:

Nr. 1 bei Makler-Empfehlung.at

Ihre Immobilie verkaufen?

Wir machen das für Sie.

viason.at (foto copyright: made by viason)

copyright viason

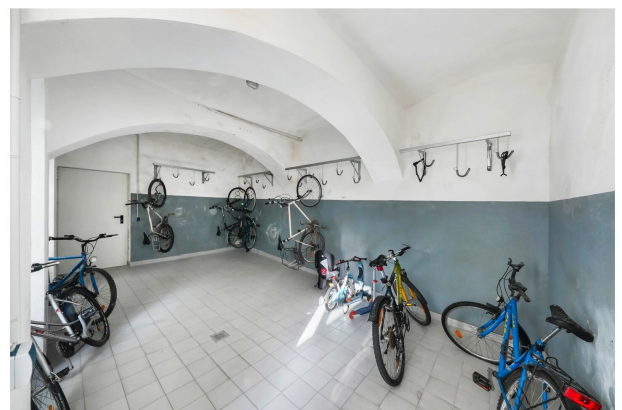
The 'viason' logo and 'IMMOBILIEN' are prominently displayed at the top.







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.



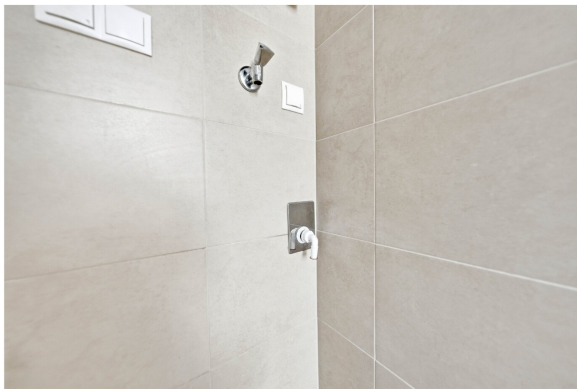
Vorher

Nachher

VIRTUAL STAGING



TOP FOTOS



Waschmaschinenanschluß



viason
IMMOBILIEN



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

- **NR. 1** laut Makler-Empfehlung.at
- **GRUNDRISS** 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.*

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 300 25 330
Goldenes Quartier | Tuchlauben 7a | 1010 Wien

viason



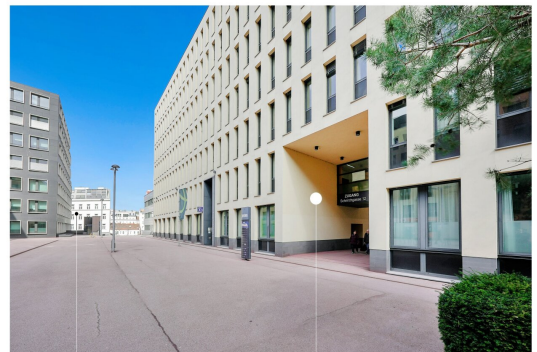
Gegensprechanlage



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



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!



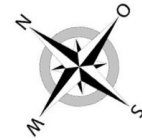
viason
IMMOBILIEN



TOP 21 | 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 21

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

<https://player.vimeo.com/video/1200035522?title=1&>

Link zu **ALLEN** verfügbaren Wohnungen im selben Haus:

<https://www.viason.at/wohnbauprojekt/16623616?from=36991>

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 generalsaniert** wurde. Im Zuge der Sanierung wurde auch das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch das Gebäude modernisiert und gleichzeitig der klassische Altbau-Charakter erhalten wurde. Alle Wasser- und Heizungsleitungen wurden im Zuge der Sanierung (2015) neu ausgeführt, auch die Versorgungsleitungen zu den Wohnungen. Die angebotene ca. **2015 sanierte Wohnung TOP 21** befinden sich im **3. Stock** des Hauses und ist **süd-ost-seitig** zur Straße und **nord-westseitig** in den **Innenhof** 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 **2- 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.

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>

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Würtzlerstraße 12 I 1030 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 269.900,-
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 46,17 m²
- **GESCHOSS:** 3. Stock

- **AUSRICHTUNG:** Wohnküche Süd-Ost-Ausrichtung zur Würtzlerstraße, Schlafzimmer nord-ostseitig zum Innenhof
- **ALTBAU-HAUS:** Ja – Baujahr vor ca. 1900 - Sanierung ca. 2015
- **ALTBAU-WOHNUNG:** TOP 21 – ca. 2015 saniert
- **ALTBAU:** Bei Vermietung **Richtwertmietzins**
- **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.

Alle Wasser- und Heizungsleitungen wurden im Zuge der Sanierung (2015) neu ausgeführt, auch die Versorgungsleitungen zu den Wohnungen
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Küche mit E-Herd, Backofen, Abwasch, kleiner Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank, Dunstabzug
- **BADEZIMMER:** Ja – Badewanne, Waschbecken, Spiegel, Handtuchheizkörper, Gas-Therme, Waschmaschinenanschluss
- **SEPARATES WC:** Ja – separates WC
- **ABSTELLRAUM:** Nein
- **VORRAUM:** Ja

- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer
- **BÖDEN:** Fischgrätparkettboden, Fliesen
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – im Haus
- **HEIZUNG:** Gastherme - Etagenheizung
- **FENSTER:** Ja - 3-fach-Verglasung Richtung Würtzlerstraße, 2-fach-Verglasung Richtung Innenhof
- **BESCHATTUNG:** Nein
- **RAUMHÖHE:** Ca. **2,76** m – ca. **3,14** m
- **ELEKTRO-BEFUND:** Ja - wird mit Kauf an den Käufer übergeben
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
- **ABSTELLRAUM IM ALTBAUKELLER:** Ja – ca. **2,98** m²
- **FAHRRADABSTELLPLATZ:** Ja
- **HWB:** 282,90 kWh/m²a; **fGEE:** 3,63
- **KLASSE:** G - F

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 269.900,-
- **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 113,12** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **BETRIEBSKOSTEN AUFZUG:** netto ca. **EUR 15,24** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURFONDS:** ca. **EUR 26,79** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **REPARATURFONDS AUFZUG:** ca. **EUR 24,44** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 12,83** pro Monat
- **GESAMT:** brutto ca. **EUR 192,42** 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