

**88,80 m² im Herzen des Botschaftsviertels – Großzügige
3,5-Zimmer-Wohnung mit perfekter Infrastruktur | 1030
Wien**



Objektnummer: 447

Eine Immobilie von Herztraum Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strohgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1953
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,80 m ²
Nutzfläche:	88,80 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,80 m ²
Kaufpreis:	698.500,00 €
Betriebskosten:	175,12 €
USt.:	20,28 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

Herztraum Immobilien treuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

T +43 676 44 59 665
H +43 676 44 59 665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Strohgasse 43

TOP₁₄

FLÄCHEN

Wohnfläche 88,80 m²

HERZTRAUM | IMMOBILIEN



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

88,80 m² IM HERZEN DES BOTSCHAFTSVIERTELS – Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit perfekter Infrastruktur | 1030 Wien

Eine Adresse, die für sich spricht: Mitten im noblen Botschaftsviertel des dritten Wiener Gemeindebezirks, unmittelbar am Schwarzenbergplatz gelegen, bietet diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung eine Kombination aus städtischer Topinfrastruktur und wohnlicher Qualität, die in Wien ihresgleichen sucht.

Der Stadtpark ist in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, die Innere Stadt in zehn. Wer hier wohnt, lebt im Zentrum Wiens – ohne den Trubel des ersten Bezirks vor der Haustür zu haben.

DIE WOHNUNG

Im vierten Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1953 gelegen, überzeugt die Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 88,8 m² und einer angenehmen Raumhöhe von 2,60 Metern. Der Grundriss ist durchdacht und funktional:

- Zwei separate Schlafzimmer
- Repräsentatives Wohnzimmer
- Vollständig getrennte Küche
- Bad + separates WC
- Großzügiger Vorraum

Diese Aufteilung bietet maximale Flexibilität – ideal für Paare und Familien zur Eigennutzung, ebenso wie als renditestarke WG-Vermietung.

Im Jahr 2016 wurde die Wohnung umfassend generalsaniert und befindet sich in einem zeitgemäßen, bezugsfertigen Zustand. Geheizt wird über eine Gasetagenheizung.

Die Wohnung wird inklusive Einbauküche sowie ausgewählter Möblierung übergeben. Für die vorhandene Einrichtung wird eine Ablöse in Höhe von **€ 20.000,-** vereinbart.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Botschaftsviertel des 3. Bezirks zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Bundeshauptstadt – grün, ruhig, repräsentativ und dennoch in unmittelbarer Stadtnähe. Direkt am Schwarzenbergplatz profitieren Bewohner von einer außergewöhnlich dichten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

U-BAHN: U1, U4 (Schwarzenbergplatz/Stadtpark, ca. 4–5 Min.) & U1, U2, U3, U4 über Wien Mitte

STRASSENBAHN: Linien D, 2, 71 (Haltestelle Schwarzenbergplatz)

BUS: Linien 4A, 59A, 69A, 2A

S-BAHN: S1, S2, S3, S7 über Wien Mitte

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kaffeehäuser, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Naschmarkt, die Staatsoper und der Erste Bezirk sind in wenigen Minuten erreichbar.

AUF EINEN BLICK

Adresse: Strohgasse 43, 1030 Wien

Lage: 4. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: 88,80 m²

Zimmer: 3,5 (2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, sep. Küche)

Sanitär: Bad + separates WC

Baujahr: 1953

Raumhöhe: 2,60 m

Heizung: Gasetagenheizung

Sanierung: Generalsaniert 2016

Zubehör: Kellerabteil

Eignung: Eigennutzung & WG-Vermietung

HINWEIS ZU NEBENKOSTEN

Der guten Ordnung halber dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten beim Ankauf hinweisen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für Errichtung, treuhänderische Durchführung

und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Tim Rauter, MBA

tim@herztraum.at

[+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

HERZTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Schottenring 16, 1010 Wien

www.herztraum.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap