

**++NEW++ ALTBAU-CHARME & High-End-Sanierung
möglich mit flexibler Grundrissplan (3 - 4 Zimmer) ++Helle
Stilaltbauwohnung in begehrter Lage nahe Arenbergpark
& U-Bahn ++**



Gestaltungsbeispiele

Objektnummer: 1587/65056

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steingasse 2A
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,85 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	625.000,00 €
Betriebskosten:	202,00 €
Sonstige Kosten:	143,00 €
Provisionsangabe:	

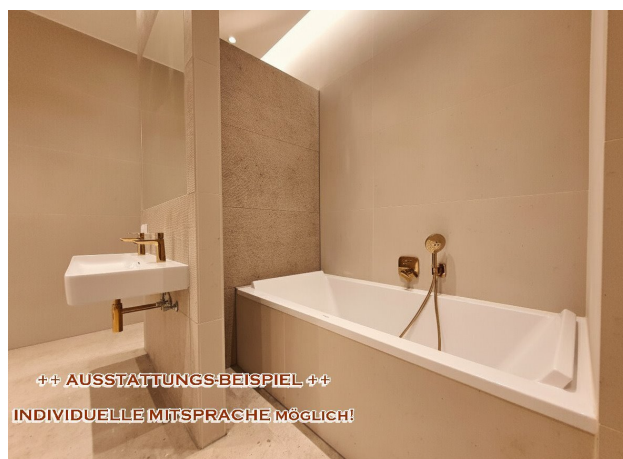
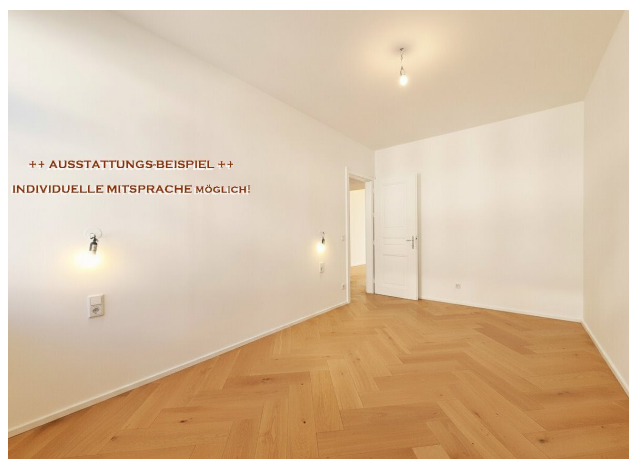
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

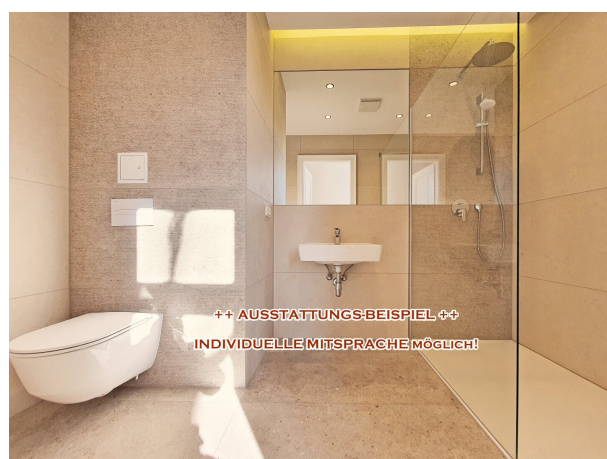
Ihr Ansprechpartner



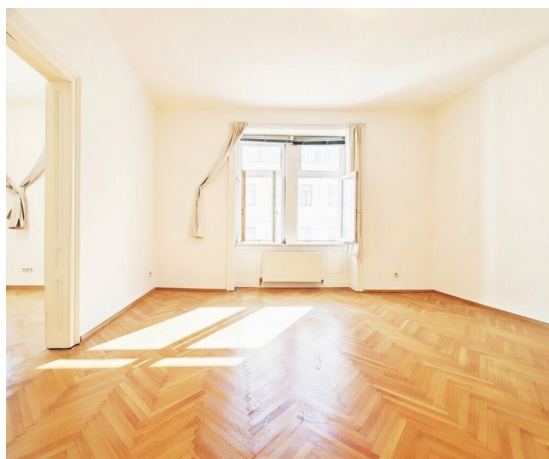
Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien











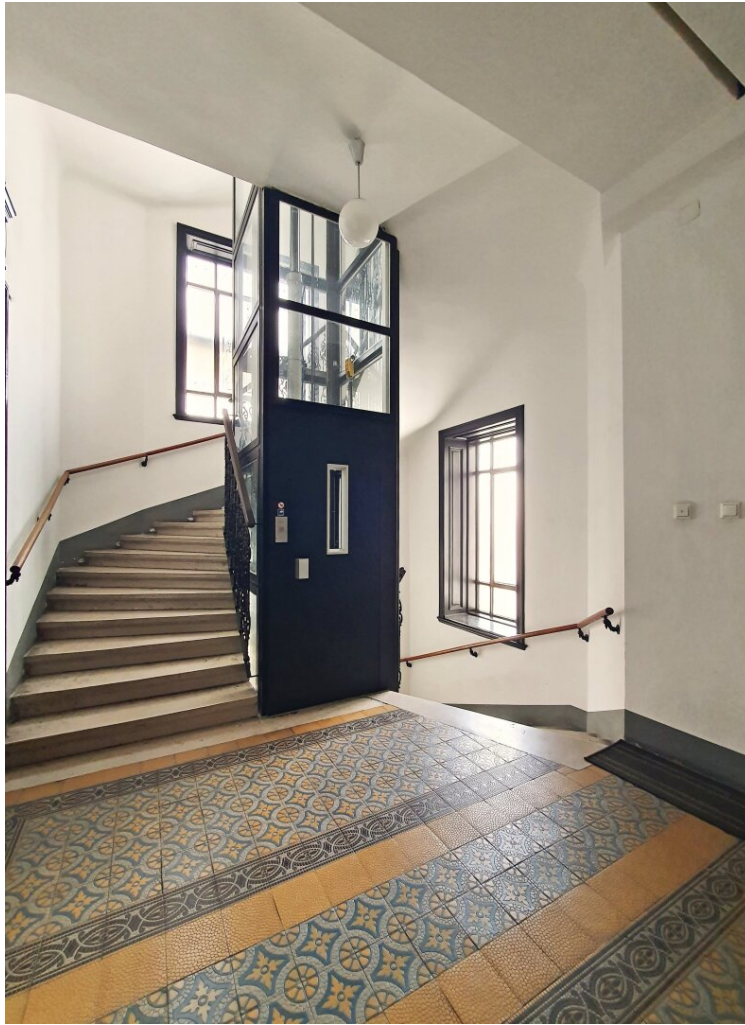




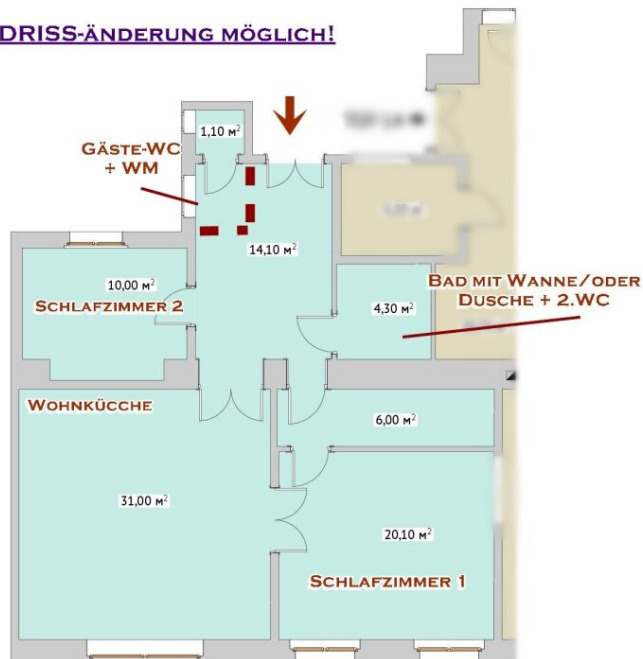








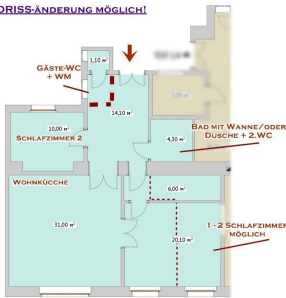
GRUNDRISS-ÄNDERUNG MÖGLICH!



**TOP 15
WOHNNUTZFLÄCHE:**

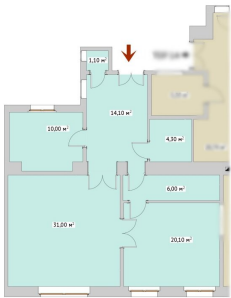
Vorraum:	14,10 m ²
Zimmer 1:	31,00 m ²
Zimmer 2:	21,10 m ²
Küche:	10,00 m ²
Bad:	4,30 m ²
WC:	1,10 m ²
AR:	6,00 m ²
SUMME:	87,60 m²

GRUNDRISS-ÄNDERUNG MÖGLICH!



**TOP 15
WOHNNUTZFLÄCHE:**

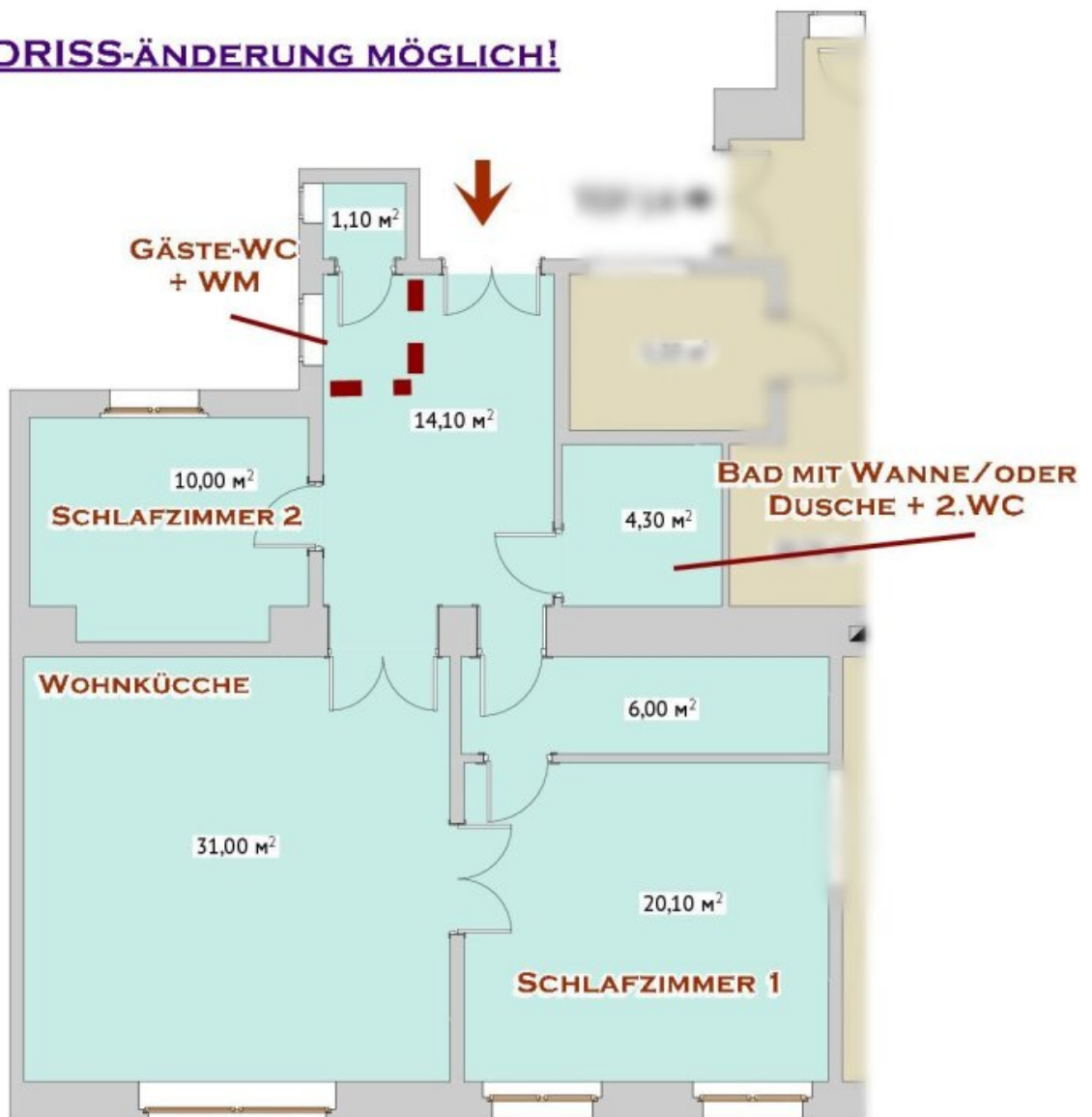
Vorraum:	14,10 m ²
Zimmer 1:	31,00 m ²
Zimmer 2:	21,10 m ²
Küche:	10,00 m ²
Bad:	4,30 m ²
WC:	1,10 m ²
AR:	6,00 m ²
SUMME:	87,60 m²



**TOP 15
WOHNNUTZFLÄCHE:**

Vorraum:	14,10 m ²
Zimmer 1:	31,00 m ²
Zimmer 2:	21,10 m ²
Küche:	10,00 m ²
Bad:	4,30 m ²
WC:	1,10 m ²
AR:	6,00 m ²
SUMME:	87,60 m²

GRUNDRISS-ÄNDERUNG MÖGLICH!



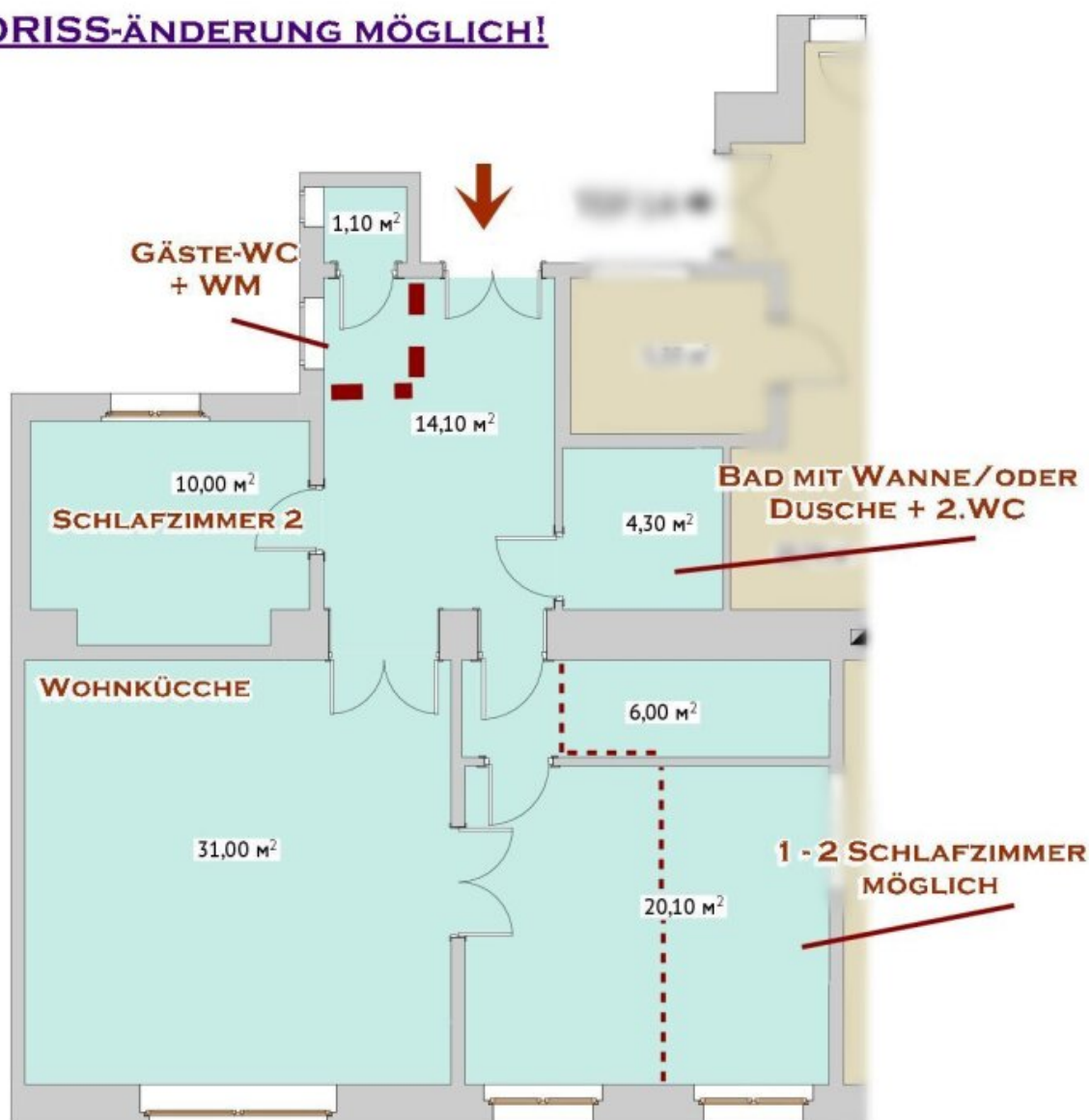
TOP 15

WOHNNUTZFLÄCHE:

Vorraum:	14,10 m ²
Zimmer 1:	31,00 m ²
Zimmer 2:	21,10 m ²
Küche:	10,00 m ²
Bad:	4,30 m ²
WC:	1,10 m ²
AR:	6,00 m ²

SUMME: 87,60 m²

GRUNDRISS-ÄNDERUNG MÖGLICH!

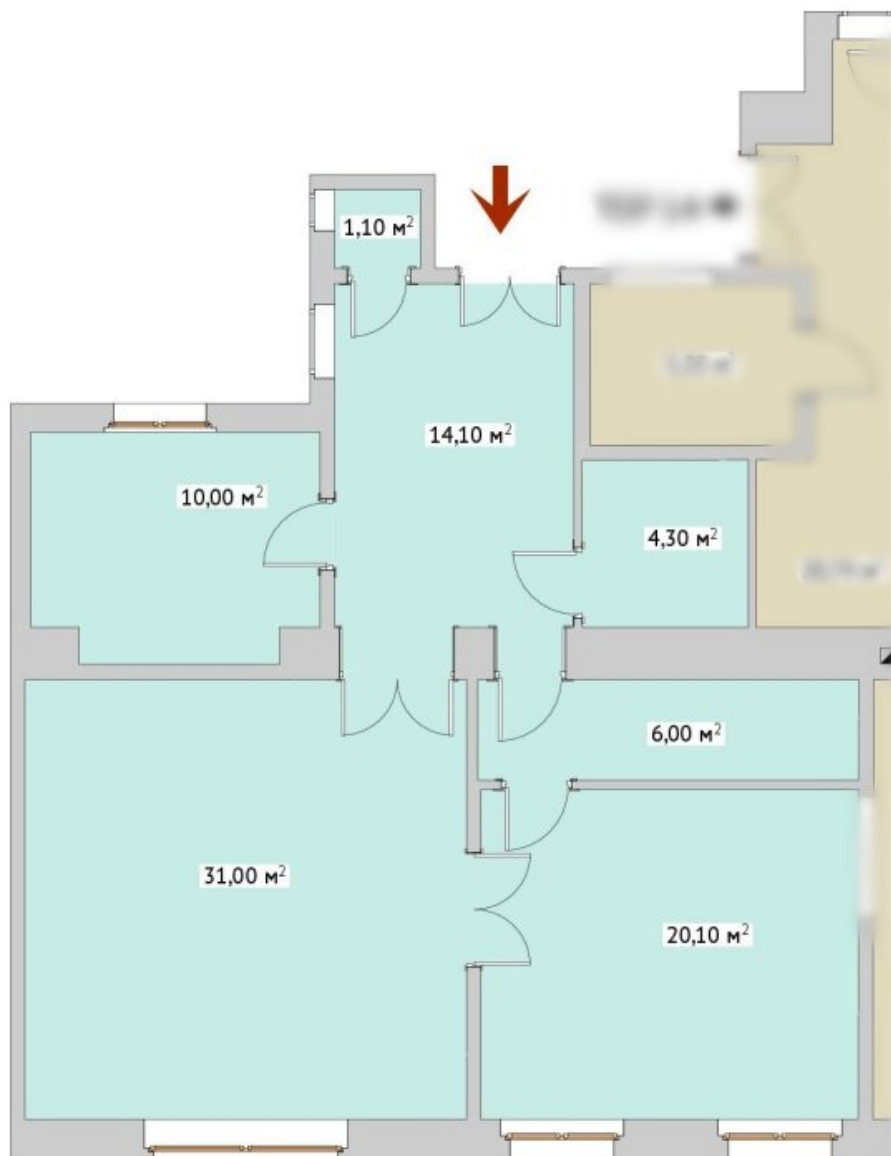


TOP 15

WOHNNUTZFLÄCHE:

Vorraum:	14,10 m ²
Zimmer 1:	31,00 m ²
Zimmer 2:	21,10 m ²
Küche:	10,00 m ²
Bad:	4,30 m ²
WC:	1,10 m ²
AR:	6,00 m ²

SUMME: 87,60 m²



TOP 15

WOHNNUTZFLÄCHE:

Vorraum:	14,10 m ²
Zimmer 1:	31,00 m ²
Zimmer 2:	21,10 m ²
Küche:	10,00 m ²
Bad:	4,30 m ²
WC:	1,10 m ²
AR:	6,00 m ²

SUMME: 87,60 m²

Objektbeschreibung

+++ Großzügige Stilaltbauwohnung mit klassischem Altbaucharakter in begehrter Lage nahe Arenbergpark & U-Bahn +++

VARIANTE-2: Erstbezug nach Sanierung - Kaufpreis: EUR 625.000.- (Mitsprache bei der hochwertigen Sanierung, siehe unten)

Extra-Wünsche gegen Aufpreis möglich.

Sanierungsbeginn: Nach Kaufvertrag.

Zum Verkauf steht eine großzügige und charmante Altbauwohnung mit **ca. 87 m² Wohnfläche** im **2. Obergeschoss mit Lift** eines gepflegten Stilaltbaus.

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme, **hohe Decken, Flügeltüren** und eine optimale Raumaufteilung – **ideal für Eigennutzer oder Anleger.**

ZENTRALE Raumaufteilung (ca. 87 m²): SIEHE GRUNDRISS-VARIANTEN!

- + einladender Vorraum mit zentraler Raumaufteilung
- + großzügiges Wohnzimmer ca. 31,0 m²
- + Schlafzimmer 1 - 2 ca. 20,0 m² mit Schrankraum (Siehe Plan)
- + separate Küche mit Fenster (**alternativ als 2. Schlafzimmer** nutzbar, ca. 10 m²)
- + Badezimmer mit Wanne/ oder Dusche und 2. WC
- + separates Gäste-WC und getrenntes WM-Anschluss
- + Abstellraum / Schrankraum ca. 6,0 m²

+ Kellerabteil ca. 5 m²

Zustand:

Mitsprache bei der hochwertigen Sanierung: Vollholzparkettboden, Stilvolle Fliesen, Fußbodenheizung, Neue Innentüren, Modernes Badezimmer und WC, Marken Armaturen uvm.

Das Haus:

Sehr gepflegter Stilaltbau mit Lift in hervorragender Lage.

Das Gebäude besticht durch klassische Architektur und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Lage & Infrastruktur:

Die Steingasse 2A liegt im Herzen des 3. Bezirks – nur wenige Gehminuten zur U3 Rochusmarkt und U3 Kardinal-Nagl-Platz.

Die Landstraßer Hauptstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in unmittelbarer Nähe.

Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Für Erholung sorgen Arenbergpark, Stadtpark und weitere Grünanlagen in der Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U3 Rochusmarkt (ca. 7 Gehminuten)
- U3 Kardinal-Nagl-Platz (ca. 5 Gehminuten)
- Buslinien 74A, 77A

Highlights:

- * Zentrale Citylage im 3. Bezirk
- * Gepflegter Stilaltbau mit Lift
- * Klassischer Altbauflair: Flügeltüren & hohe Decken
- * Flexible Raumaufteilung
- * Separater Abstellraum / Schrankraum

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für diese Potenzielle Altbauwohnung beträgt: **€ 625.000.-** (Lastenfrei)

Kontakt

Herr Sadia Alperovits

? +43 660 380 7232

? sa@direktfinanzimmo.at

GB-Direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

? Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.

3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers – Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis: Zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <25m

Klinik <375m

Krankenhaus <175m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <175m

Universität <875m

Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Geldautomat <175m

Bank <175m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <375m

Straßenbahn <400m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap