TOP 21 I 2 Zimmer I 3. Stock I Fischgrätparkettboden I Komplettküche

Wohnküche

Objektnummer: 1613

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Würtzlerstraße 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,17 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,98 m²
Kaufpreis:	254.900,00 €
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

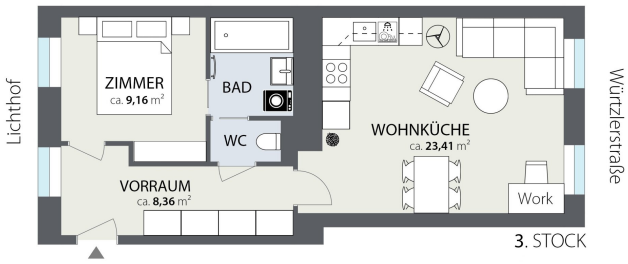
- viason immobilien
- **Nr. 1** in Wien 2026
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

viason
IMMOBILIEN

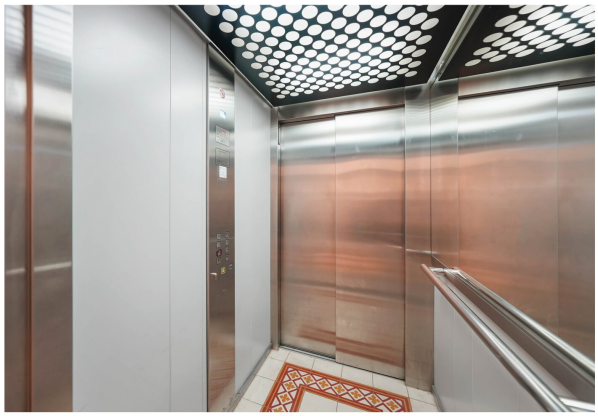
Scan me!

► Zeitlich begrenztes Angebot: wenn Sie uns zwischen dem **01.10.2026** und dem **31.10.2026** als Eigentümer einer Wohnung in Wien mit dem Wohnungsverkauf beauftragen, betragen die Kosten für den Verkäufer **0,5%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Für den Verkauf eines Hauses in Wien betragen die Kosten für den Verkäufer **0,8%** des Kaufpreises zzgl. 20% USt im genannten Zeitraum. Konditionen für NÖ (Niederösterreich) auf Anfrage.



TOP **21** I WÜRTZLERSTRASSE 12 - 1030 WIEN

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

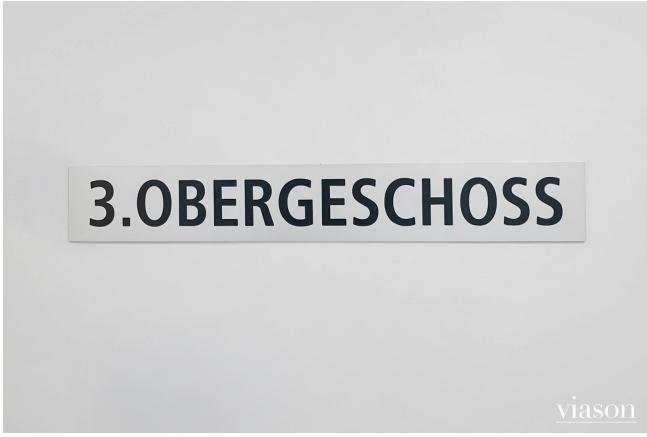


Lift I Elevator

Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...

viason

VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.
viason


3.OBERGESCHOSS
viason

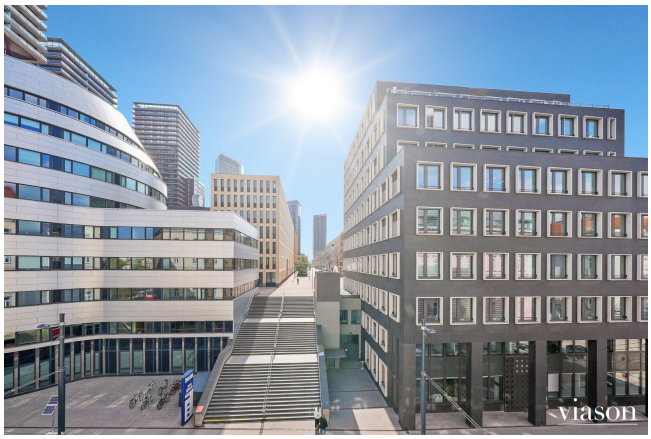
1. OBERGESCHOSS
viason

viason

viason

viason

viason


viason

Fischgrätparkettboden

viason

viason

viason

MATISSE
BERGGRUEN & CIE
viason

viason

viason

viason

viason

viason

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

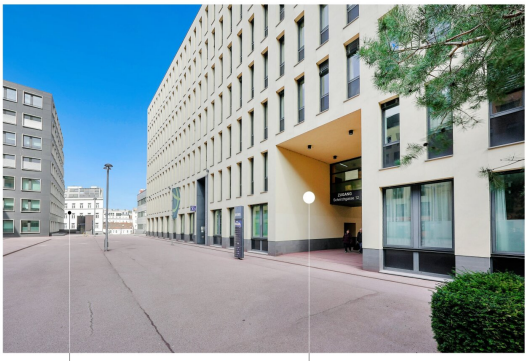
TOP FOTOS

Waschmaschinenanschluß

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"...

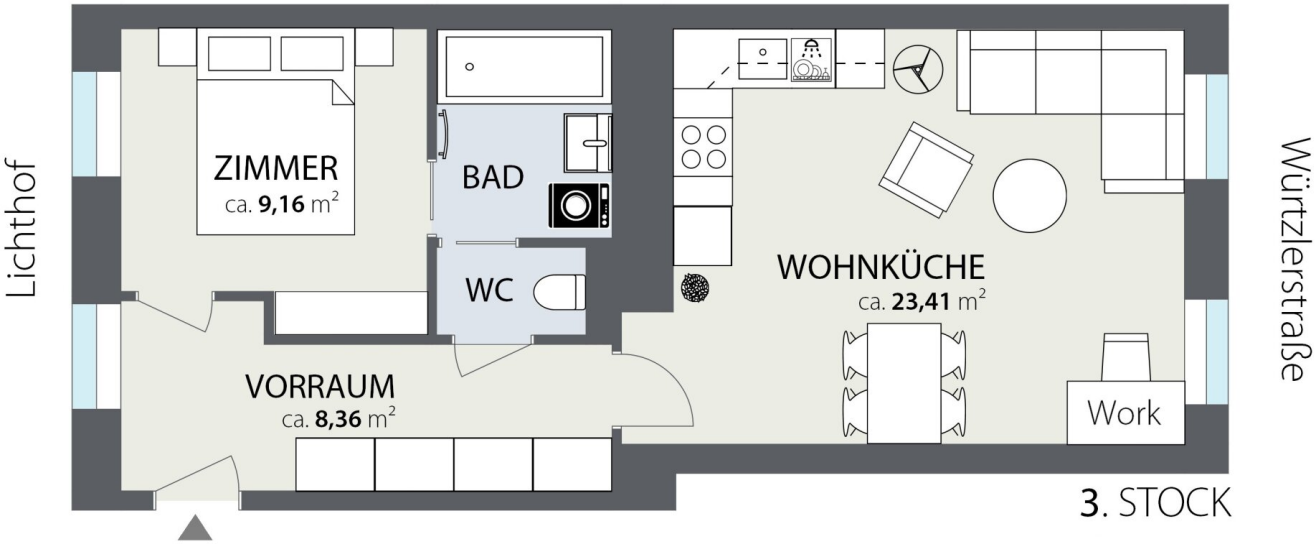
Laufen, spazieren - enjoy "Prater"...

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

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!

Scan me!

viason
IMMOBILIEN



TOP **21** I 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

viason
IMMOBILIEN
Nr.1
laut Makler-Empfehlung.at

Nr. 1

NEU! **Virtual Staging** von viason immobilien.

Vorher Nachher

VIRTUAL STAGING

TOP FOTOS

viason

IMMOBILIEN

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

viason

viason

IMMOBILIEN

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.***

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

viason

Objektbeschreibung

EIGENTUMSWOHNUNG: WÜRTZLERSTRASSE 12 I 1030 WIEN I 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

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE**: Würtzlerstraße 12 I 1030 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG**: EUR 254.900,-
- **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 254.900,-

- **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 Finanzierungstreuhandschaft 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.

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 <150m
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