3-Zimmer-Wohnung in 1090: Seltenes Angebot an der Grenze zum 1. Bezirk



Hausfront

Objektnummer: 1609/457138

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,30 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	879.000,00 €
Betriebskosten:	429,49 €

Infos zu Preis:

429,49 BK, davon 114,20 Rep-Rücklage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Matthias Schönwetter

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

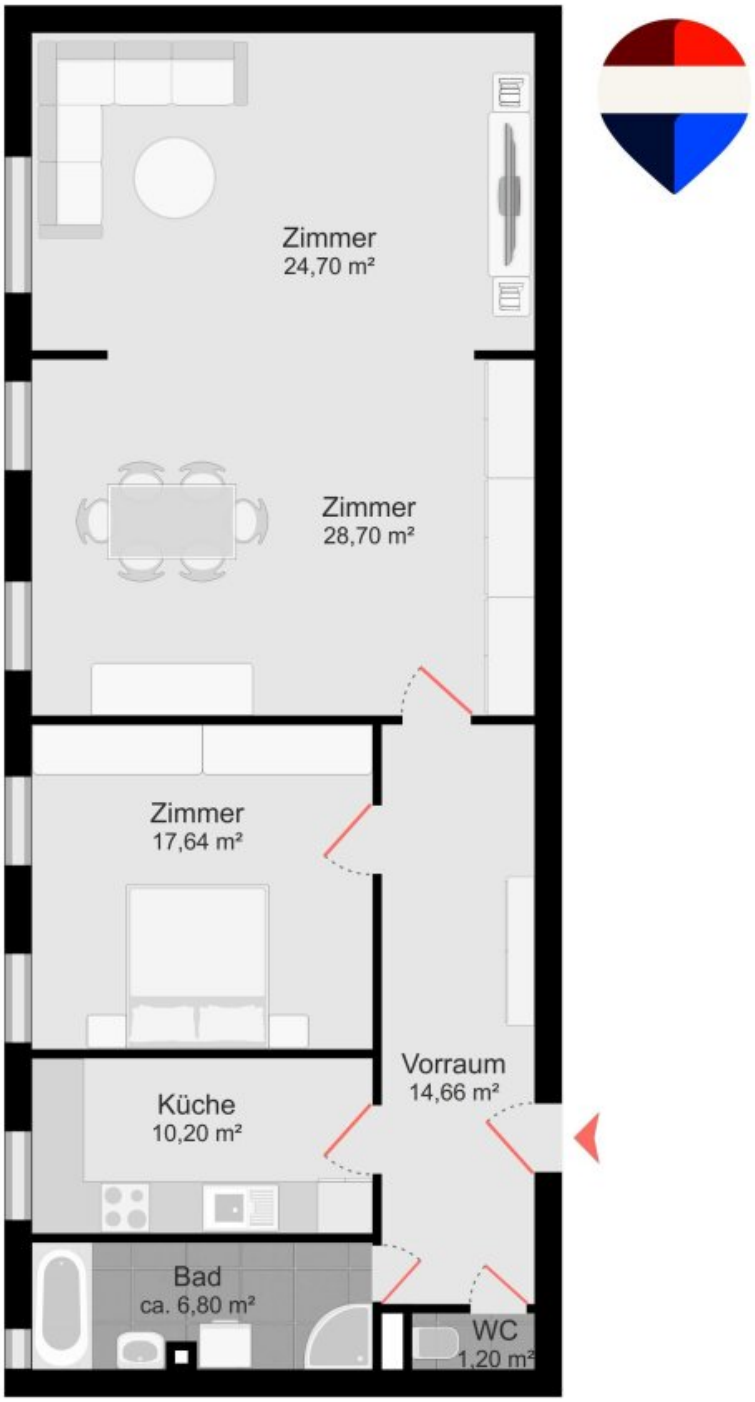

RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Zimmer
24,70 m²
Zimmer
28,70 m²
Zimmer
17,64 m²
Vorraum
14,66 m²
Küche
10,20 m²
Bad
ca. 6,80 m²
WC
1,20 m²

Objektbeschreibung

Seltene Mikrolage an der Grenze zur Wiener Innenstadt

Nur zwei Straßen vom Schottenring entfernt, unmittelbar bei der traditionsreichen Rossauer Kaserne und der Landespolizeidirektion Wien, befindet sich diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 102,3 m² Wohnfläche. **Eine rare Gelegenheit für Menschen, die groß denken!**

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur Wiener Innenstadt mit dem eleganten und gewachsenen Wohnumfeld des 9. Bezirks. Der Schottenring, die Ringstraße und das historische Zentrum Wiens liegen praktisch vor der Haustür – und dennoch genießt man hier die angenehme Atmosphäre einer etablierten Wohnadresse. WICHTIG zu wissen: In diesem Radius kommen pro Jahr aktuell nur wenige Wohnungen auf den Markt.

Wohnungen mit rund 100 m² sind in dieser unmittelbaren Lage nur äußerst selten am Markt verfügbar. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, zentraler Lage und herrlichem Stadtblick macht diese Wohnung zu einer besonderen Gelegenheit für Menschen, die mitten in Wien leben möchten und dabei nicht auf Raum und Wohnqualität verzichten wollen.

Großzügig wohnen, mitten in Wien

Die Wohnung befindet sich in der 5. Etage und bietet einen herrlichen Blick über die Stadt. Drei großzügige Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten: als klassischer Wohn- und Schlafbereich, als Kombination aus Wohnen und Homeoffice oder als komfortables Zuhause für ein Paar, das urban leben und dennoch ausreichend Raum für Gäste, Hobbys und persönliche Rückzugsbereiche haben möchte.

Gerade für Menschen, die nach vielen Jahren in einem größeren Haus oder einer weitläufigen Wohnung ihren Lebensmittelpunkt wieder näher ins Zentrum verlegen möchten, bietet diese Wohnung eine attraktive Verbindung aus **weniger Aufwand und mehr Stadtleben – ohne auf Großzügigkeit verzichten zu müssen**.

Auch für international orientierte Käufer, Rückkehrer oder beruflich stark eingespannte Menschen ist die Lage besonders interessant: zentrale Wege, eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung und die Nähe zu den wichtigsten innerstädtischen Bereichen machen den Alltag unkompliziert und flexibel.

Eine Adresse für Menschen mit Sinn für urbanes Leben

Der 9. Bezirk zählt zu den traditionsreichen und begehrten innerstädtischen Wohnlagen Wiens. Rund um Rossauer Kaserne, Schottenring und Ringstraße trifft historische Stadtarchitektur auf urbanes Leben, Gastronomie, Kultur und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Wohnung richtet sich damit an Menschen, die **zentral, stilvoll und großzügig wohnen möchten** – ob als etabliertes Paar, als Best Ager mit dem Wunsch nach einem neuen Lebensmittelpunkt, als Unternehmer oder Führungskraft mit Bedarf an einem repräsentativen Zuhause und Homeoffice oder als international orientierter Stadtmensch.

Die Ausstattung unterstreicht den angenehmen Wohncharakter: Parkettboden, ein Badezimmer mit Fenster, separate Toilette, Gas-Etagenheizung und ein Personenaufzug sorgen für Komfort im Alltag.

Eine seltene Kombination

102,3 m² Wohnfläche, drei Zimmer, die 5. Etage, der Blick über Wien und eine Lage nur wenige Gehminuten vom Schottenring entfernt – diese Kombination ist in dieser Form nur selten verfügbar.

Wer die Vorzüge einer innerstädtischen Adresse schätzt und gleichzeitig großzügig wohnen möchte, findet hier eine besondere Gelegenheit: **Wiener Innenstadtgefühl, ohne auf Raum zu verzichten.**

Das Wichtigste auf einen Blick

? Top-Lage

Nur zwei Straßen vom Schottenring entfernt

?? Seltene Gelegenheit

102,3 m² in einer Lage mit ausgesprochen geringem Angebot (max. 5 Wohnungen/Jahr)

? Großzügiges Wohnen

3 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

? Stadtblick

5. Etage mit herrlichem Blick auf die Stadt

?? Elegantes Umfeld

Rossauer Kaserne, Ringstraße und Innenstadt in unmittelbarer Nähe

? Komfort

Personenaufzug, Parkett, Bad mit Fenster und separate Toilette

? Niedrige Betriebskosten

Attraktive laufende Kosten trotz großzügiger Wohnfläche

Das Haus wurde sorgfältig laufend instand gehalten; die aktuelle Rücklage beträgt ca. 120.000 EUR und es sind keine gröberen Sanierungen geplant. Fordern Sie gerne alle Unterlagen an!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap