

PERFEKTE CITY WOHNUNG nahe NASCHMARKT und MAHÜ



Objektnummer: 1885/1733627
Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,94 m ²
Nutzfläche:	37,94 m ²
Gesamtfläche:	37,94 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 94,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	79,01 €
USt.:	7,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

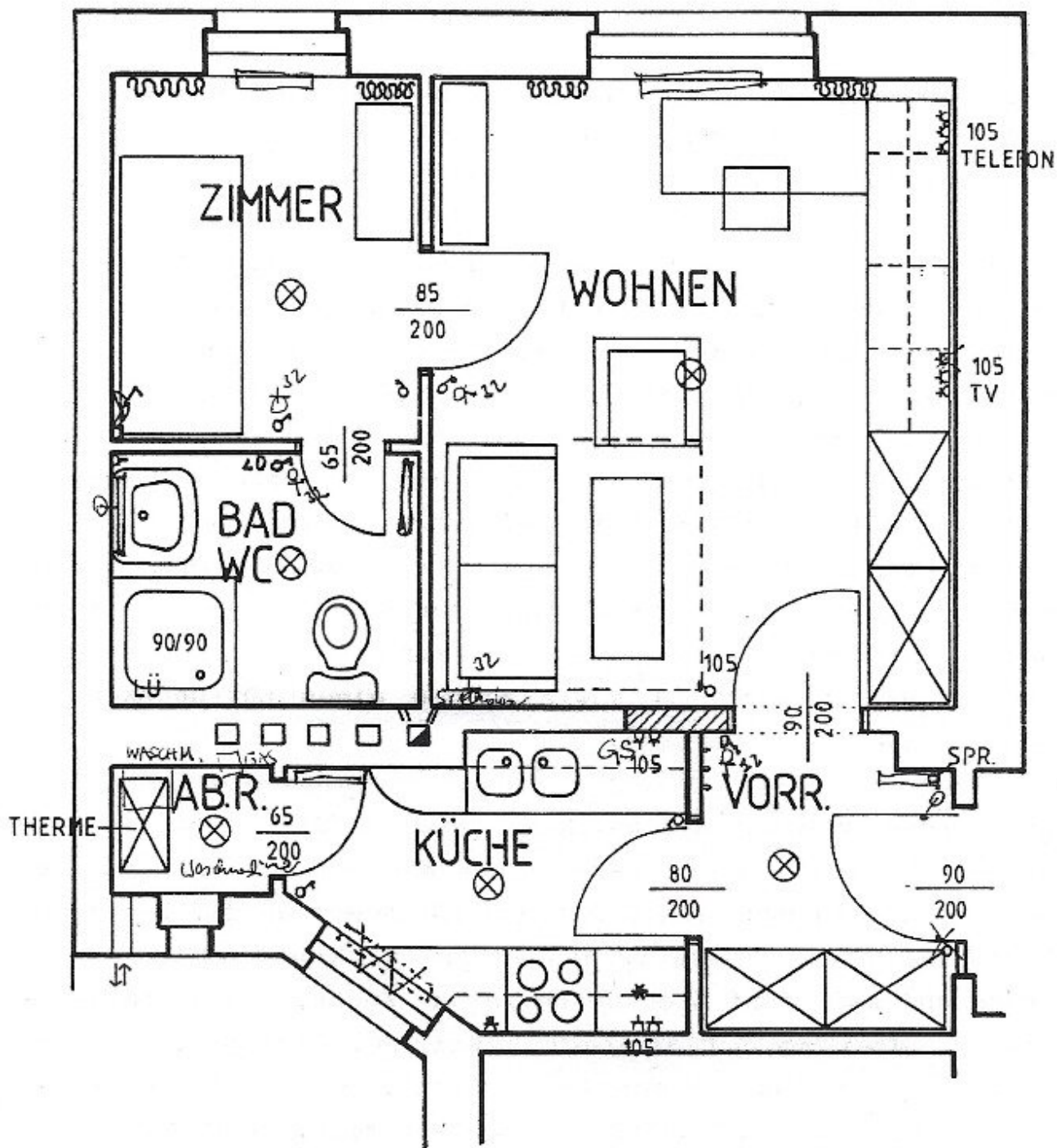


Raffael Rosenmaier, MSc

ROSENMAIER GmbH
Perinetgasse 3/GL 6
1200 Wien







Objektbeschreibung

Mitten im 6. Bezirk, in der **Luftbadgasse 11**, wartet eine charmante Stadtwohnung auf Menschen, die das urbane Wien lieben und trotzdem angenehm ruhig wohnen möchten. Auf rund **37,94 m² Wohnfläche** verbindet sie klassischen Altbaucharakter mit einem überraschend vielseitigen Grundriss – perfekt für Singles, Studierende, Young Professionals oder als kompakter Wiener Zweitwohnsitz.

Besonders spannend ist die Raumaufteilung: Neben dem großzügigen Hauptraum und der **separaten Küche** steht ein zusätzlicher, ca. **5,8 m² großer Raum** zur Verfügung. Ob kleines Schlafzimmer mit Einzelbett, Homeoffice, Schrankraum oder persönlicher Rückzugsort – hier lässt sich auf vergleichsweise kompakter Fläche erstaunlich viel Wohnqualität schaffen.

Was diese Wohnung hat, was andere nicht haben

- Absolute **Citylage im 6. Bezirk** zwischen Naschmarkt und Mariahilfer Straße
- Großzügiger Hauptraum mit schönem Altbau-Wohngefühl
- Separater **ca. 5,8 m² großer Zusatzraum** – nutzbar als kleines Schlafzimmer, Büro oder Schrankraum
- Eigene, vom Wohnraum getrennte Küche
- Praktischer Abstellraum direkt bei der Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Schöne Parkettböden in den Wohnräumen
- Ruhige Wohnlage trotz innerstädtischer Adresse
- **Geplanter Lifteinbau 2027** – Eigentümerbeschluss bereits vorhanden und bei der Baubehörde eingereicht

- Sofort verfügbar

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock eines klassischen Wiener Altbaus aus dem Jahr 1910** und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die südöstliche Ausrichtung unterstützt die freundliche und helle Atmosphäre der Räume.

Der große Wohnraum bildet das Herzstück der Wohnung. Der klassische Parkettboden und die angenehmen Proportionen verleihen ihm jenen Charme, den man sich von einer Wiener Stadtwohnung erwartet. Hier lassen sich Wohn-, Ess- und Schlafbereich flexibel miteinander kombinieren.

Ein echter Mehrwert ist der **separate, ca. 5,8 m² große Nebenraum**. Wer den Hauptraum vollständig als Wohnzimmer nutzen möchte, kann hier beispielsweise ein Einzelbett unterbringen und einen kleinen Schlafbereich schaffen. Ebenso eignet sich der Raum hervorragend als **Homeoffice, begehbare Schrankraum, Gästezimmer oder zusätzlicher Stauraum**.

Die Küche liegt separat und ist bereits mit einer **Einbauküche** ausgestattet. Direkt daran anschließend befindet sich ein praktischer Abstellraum – ideal für Vorräte, Haushaltsgeräte oder Dinge, die man im Alltag gerne aus dem Blickfeld verschwinden lässt.

Das Badezimmer ist mit **Dusche und WC** ausgestattet. Die Fotos zeigen eine gepflegte, helle Gestaltung mit klassischer Verfliesung. In den Wohnbereichen finden sich Parkettböden, Küche und Nassbereich sind verflies.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gasetagenheizung**. Die vorhandenen Kunststofffenster sind doppelt bzw. mehrfach verglast.

Ein wichtiges Plus für die Zukunft: geplanter Lift

Aktuell befindet sich die Wohnung im **3. Stock ohne Lift**. Hier gibt es jedoch bereits eine konkrete Perspektive für eine deutliche Komfortsteigerung:

Die Eigentümergemeinschaft hat den **Einbau eines Liftes bereits beschlossen**. Das Vorhaben wurde auch bereits bei der zuständigen Baubehörde eingereicht; die Umsetzung ist derzeit für **2027** vorgesehen.

Damit verbindet die Wohnung heute einen attraktiven Einstiegspreis mit der Aussicht auf einen

künftig komfortableren Zugang – ein Aspekt, der die Immobilie zusätzlich aufwertet.

Lage – das Wiener Stadtleben direkt vor der Haustür

Wer Wien nicht nur bewohnen, sondern tatsächlich **leben** möchte, ist hier richtig. Die Luftbadgasse liegt mitten in Mariahilf und verbindet kurze Wege mit einer außergewöhnlichen Dichte an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und öffentlichem Verkehr.

Der **Naschmarkt** und die **Mariahilfer Straße** befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Morgens schnell zum Bäcker, spontan essen gehen, am Wochenende über den Naschmarkt schlendern oder nachmittags durch die Mariahilfer Straße ziehen – vieles, wofür man andernorts erst in die Stadt fahren muss, beginnt hier praktisch vor der Haustüre.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine U-Bahn-Station befindet sich nur etwa **150 m**, eine Bushaltestelle rund **100 m** und ein Bahnhof etwa **200 m** entfernt. Supermarkt und Bäckerei liegen ebenfalls jeweils nur ungefähr **150 m** entfernt.

Gerade diese Mischung macht die Lage so attraktiv: **zentral, lebendig und hervorragend angebunden – und dennoch liegt die Wohnung selbst angenehm ruhig.**

Eckdaten auf einen Blick

- **Adresse:** Luftbadgasse 11, 1060 Wien
- **Wohnfläche:** ca. 37,94 m²
- **Zimmer:** 1,5
- **Zusatzraum:** ca. 5,8 m²
- **Stockwerk:** 3. Stock
- **Lift:** derzeit nicht vorhanden; Einbau beschlossen und für 2027 vorgesehen
- **Baujahr:** 1910

- **Zustand:** gepflegt
- **Ausrichtung:** Südosten
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Böden:** Parkett und Fliesen
- **Küche:** Einbauküche
- **Beziehbar:** sofort

Kosten

Kaufpreis: EUR 199.900,-

Laufende Kosten

- Betriebskosten: EUR 79,01
- Sonstige Kosten: EUR 42,87
- Umsatzsteuer: EUR 7,90
- **Monatliche Gesamtbelastung: EUR 129,78**

Die Reparaturrücklage beträgt rund **EUR 60.000,-**.

Kaufnebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

- Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises
- Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Mit der Kaufvertragsserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragsserrichter zusätzlich 0,5% des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20% USt.

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Kontaktieren Sie uns – und profitieren Sie von einer attraktiven Tippgeberprovision!

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 <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap