ALTBAUCHARME TRIFFT AUF GROSSZÜGIGES WOHNEN – MÖBLIERT & SOFORT VERFÜGBAR, 3. STOCK OHNE LIFT



Zimmer Top 26

Objektnummer: 6188

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,88 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 99,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	246,84 €
USt.:	24,68 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

T +43 676 4963419





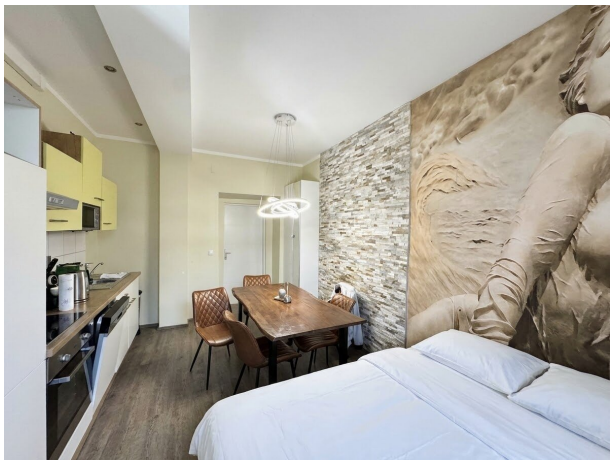


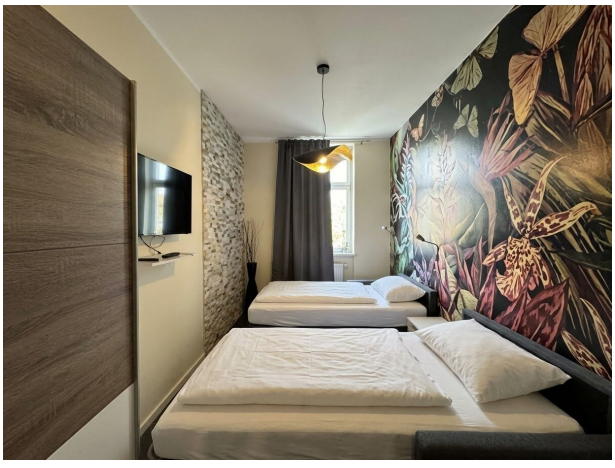

SANA






















WC
0,86 m²
Top 27
Eingangsbereich
2,72 m²
Top 26
Zimmer
20,77 m²
Küche
Bad
4,55 m²
Küche
7,42 m²
Bad
4,73 m²
Zimmer
3,67 m²
Zimmer
22,98 m²
Zimmer
13,18 m²

Objektbeschreibung

Diese charmante und äußerst gepflegte Altbauwohnung im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 79 m², einem besonderen Raumkonzept und einer bereits vorhandenen Möblierung.

Es sind **zwei eigenständigen Wohneinheiten**, die laut Nutzwertgutachten eine Einheit bilden, die gemeinsam ein großzügiges Wohnangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bilden.

Die Wohnungen befindet sich im **3. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus ohne Lift** und ist straßenseitig ausgerichtet. Dank der vorhandenen Möblierung und der sofortigen Verfügbarkeit eignet sich die Immobilie ideal für alle, die ohne größeren Einrichtungsaufwand einziehen möchten.

Die beiden Apartments wurden bisher über die Buchungsplattform Airbnb zur Kurzzeitvermietung angeboten. Dabei wurde besonderer Wert auf einen gepflegten Zustand, die laufende Instandhaltung sowie eine ansprechende Ausstattung gelegt.

Um den Gästen stets einen angenehmen Aufenthalt zu ermöglichen und positive Bewertungen zu erzielen, wurden **regelmäßig Erhaltungs- und Pflegearbeiten durchgeführt**. Durch die kontinuierliche Betreuung und Instandhaltung präsentieren sich die Räumlichkeiten heute in einem sehr gepflegten und einladenden Zustand.

Die Wohnungen verfügen über eine ausgestattete Küchen mit den wesentlichen Elektrogeräten des täglichen Bedarfs. Das moderne Badezimmer mit Dusche und praktischem Handtuchheizkörper sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die zwei Wohneinheiten werden über eine gemeinsame Gastherme und einen gemeinsamen Warmwasserspeicher versorgt.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus klassischem Wiener Altbaucharme, großzügiger Wohnfläche, gepflegtem Zustand und einer attraktiven innerstädtischen Lage.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 79 m² Gesamtwohnfläche
- Zwei getrennt nutzbare Wohneinheiten
- Klassischer Wiener Altbau mit besonderem Charme

- Straßenseitige Ausrichtung
- Vollmöbliert und sofort verfügbar
- Sehr gepflegter Zustand durch laufende Erhaltungsarbeiten
- Ausgestattete Küche inklusive Elektrogeräten: Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank und Dunstabzug
- Modernes Badezimmer mit Dusche inkl. WC
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Gemeinsame Gastherme und Warmwasserspeicher
- Kellerabteil vorhanden (feucht)
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Nähe zum Grünen Prater und Donaukanal

Heizung und Warmwasser

Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme. Beide getrennte Wohneinheiten teilen sich eine gemeinsame Gastherme sowie einen gemeinsamen Warmwasserspeicher.

Möblierung und Zustand

Die Immobilie wird möbliert angeboten und befindet sich aufgrund der bisherigen professionellen Betreuung und der regelmäßig durchgeführten Erhaltungsarbeiten in einem sehr gepflegten Zustand.

Kellerabteil

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Dieses befindet sich allerdings in einem stark feuchten und sanierungsbedürftigen Zustand und ist daher nur eingeschränkt als Lagerfläche geeignet.

Anbindungsmöglichkeiten

Die Wohnung profitiert von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Wiener Linien.

U-Bahn

- U3 – Schlachthausgasse: In wenigen Gehminuten erreichbar
- Direkte Verbindung nach Wien Mitte, zum Stephansplatz und zum Westbahnhof
- Rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

Straßenbahn

- Linie 18: Verbindung zum Hauptbahnhof, Westbahnhof sowie zur U2-Station Stadion

Busverbindungen

- Linie 77A
- Linie 80A

Diese bieten zusätzliche Verbindungen innerhalb des 3. Bezirks und in angrenzende Stadtteile.

S-Bahn

- Bahnhof St. Marx mit weiteren regionalen Verbindungen

Anbindung mit dem Auto

Auch für Autofahrer bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung.

Über die nahegelegene **A23 (Südosttangente)** besteht eine rasche Verbindung zu wichtigen Verkehrsachsen der Stadt.

Die A4 (Ostautobahn) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Flughafens Wien-Schwechat sowie der östlichen Regionen Wiens.

Freizeit und Naherholung

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung.

- Grüner Prater und Prater Hauptallee
- Donaukanal mit Spazier- und Radwegen

- Zahlreiche Restaurants und Cafés
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Sport- und Freizeitangebote im Prater
- Gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter zp@zakaryan.at für Sie da. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m

Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap