Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Klimaanlage im 3. Bezirk



Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Klimaanlage im 3. Bezirk

Objektnummer: 5493

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,89 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	138,82 €
USt.:	13,88 €

Provisionsangabe:

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sophia Ehinger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearebeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES
KI-bearbeitet


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine charmante 3-Zimmer-Eckwohnung in einem klassischen Wiener Altbau im 3. Wiener Gemeindebezirk, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, hohe Altbauräume und eine durchdachte Raumaufteilung. Dank bereits erneuerter Wasser- und Stromleitungen sowie einer vorhandenen Klimaanlage bietet sie die Möglichkeit, ohne größere Sanierungsarbeiten direkt einzuziehen und das besondere Wiener Altbauflair in vollen Zügen zu genießen.

Die rund 64 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Wiener Eckhauses aus der Zeit vor 1900. Die Liegenschaft wird gut verwaltet, und eine gut gefüllte Rücklage sorgt für zusätzliche finanzielle Vorsorge innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum für Fahrräder, Koffer und saisonale Gegenstände.

Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich der besondere Charakter dieser Immobilie. Die hohen Räume und die großzügigen Fensterflächen schaffen ein angenehmes Raumgefühl und verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Altbaucharme. Das edle Bambusparkett unterstreicht den wohnlichen Charakter der Räume und fügt sich harmonisch in das klassische Ambiente ein.

Derzeit verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter zwei separate Schlafzimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich eignen. Besonders praktisch sind die bereits eingebauten Stockbetten im Kinderzimmer, die auf Wunsch übernommen werden können. Dadurch lässt sich der vorhandene Platz optimal nutzen und das Zimmer ist bereits für den Alltag mit Kindern vorbereitet.

Die Raumaufteilung bietet darüber hinaus interessante Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Da es sich bei der Trennwand um eine leichte Rigipswand handelt, kann diese mit vergleichsweise geringem Aufwand entfernt werden. So lässt sich die bestehende Aufteilung bei Bedarf verändern und aus der derzeitigen 3-Zimmer-Wohnung ein großzügigeres 2-Zimmer-Konzept mit offenem Wohnraum schaffen. Die Wohnung passt sich damit unterschiedlichen Lebenssituationen und Wohnbedürfnissen an.

Ein weiterer Vorteil ist die bereits vorhandene Klimaanlage, die gerade an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Zusammen mit den erneuerten Wasser- und Stromleitungen bietet die Wohnung einen Wohnkomfort, der die Vorzüge eines klassischen Altbaus mit wichtigen Modernisierungen verbindet. Hier genießen Sie den Charme historischer Architektur, ohne unmittelbar umfangreiche Sanierungsarbeiten einplanen zu müssen.

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragten Wohngegenden des 3. Wiener Gemeindebezirks, im lebendigen Herzen der Landstraße. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und verbindet urbanes Lebensgefühl mit zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung. Der beliebte Rochusmarkt mit seinen Marktständen, Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein. Auch die Landstraßer Hauptstraße mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten sowie der nahegelegene Arenbergpark befinden sich in bequemer Reichweite.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Rochusgasse und Kardinal-Nagl-Platz der Linie U3 sind bequem zu Fuß erreichbar. Ergänzend stehen mehrere Buslinien in der näheren Umgebung zur Verfügung, wodurch sich sowohl die Wiener Innenstadt als auch weitere Stadtteile unkompliziert erreichen lassen. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Adresse besonders attraktiv.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Hauses und ist ab sofort beziehbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Altbauwohnung, die mit ihren hohen Räumen, dem klassischen Wiener Flair und den bereits erfolgten Modernisierungen eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Stadtliebhaber bietet. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Vereinbaren Sie gleich Ihren Besichtigungstermin und verlieben Sie sich selbst!

Auch als Investment überzeugt diese Immobilie auf ganzer Linie: Die freie Vermietbarkeit, die hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare U-Bahn-Nähe schaffen beste Voraussetzungen für langfristige Wertstabilität und nachhaltige Nachfrage. Der Stephansplatz ist in weniger als zehn Minuten erreichbar – eine seltene Kombination aus urbaner Anbindung, hoher Lebensqualität und attraktivem Investmentpotenzial.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und

nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Sophia Ehinger

national - Tel: 0681 81396551

international - Tel: +43 681 81396551

e-mail: ehinger@lifestyle-properties.at

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap