

Wunderschöne 3-Zimmer Altbauwohnung bei der U3



Objektnummer: 960/72266
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,06 m ²
Nutzfläche:	74,06 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	117,72 €
USt.:	12,78 €
Provisionsangabe:	

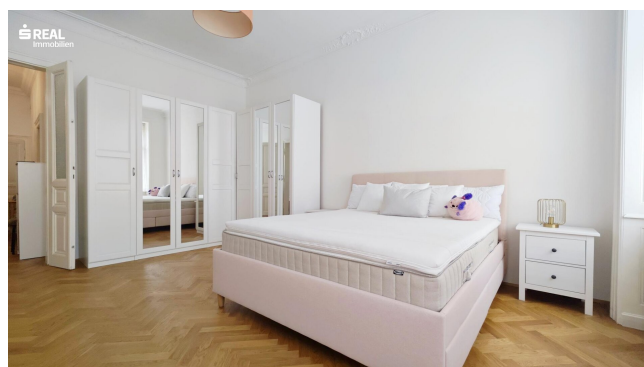
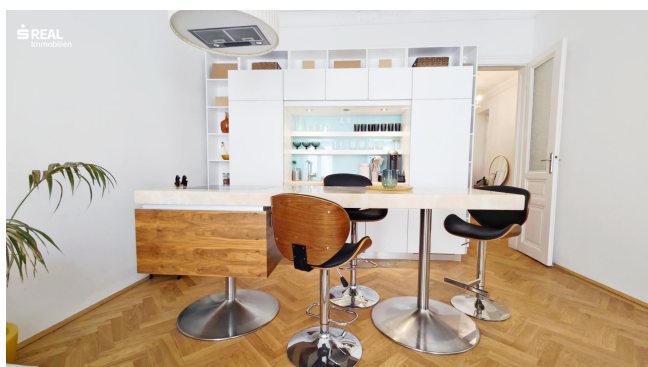
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

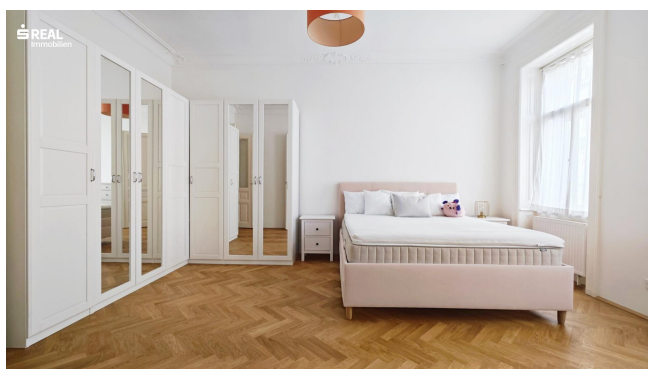
Ihr Ansprechpartner

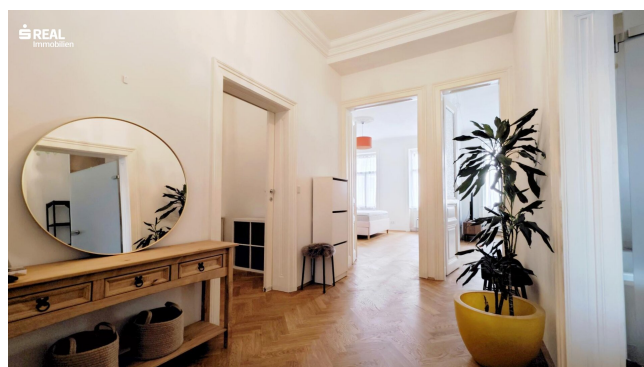
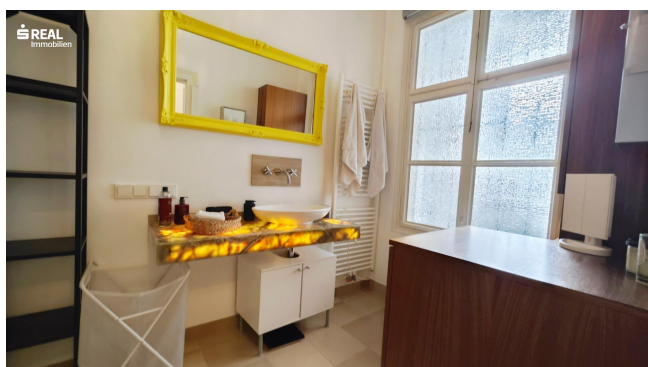
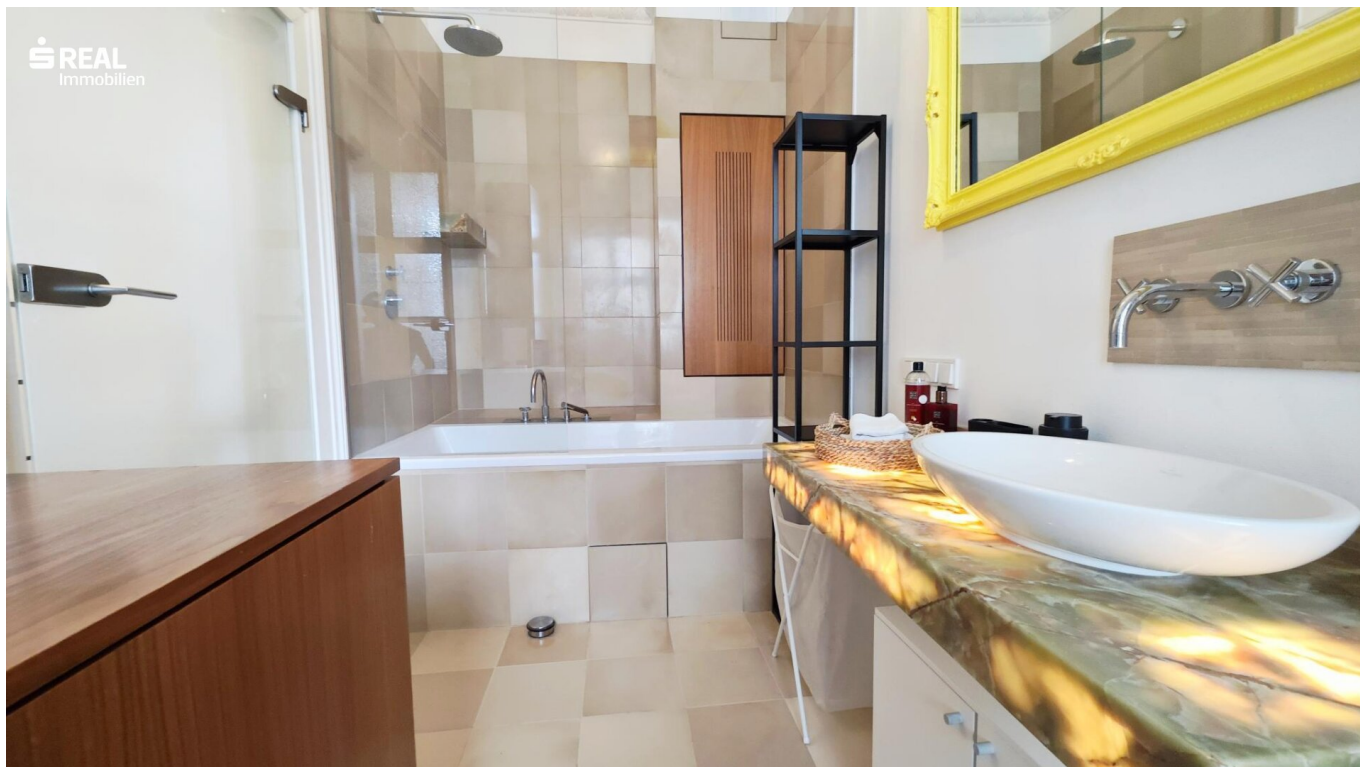


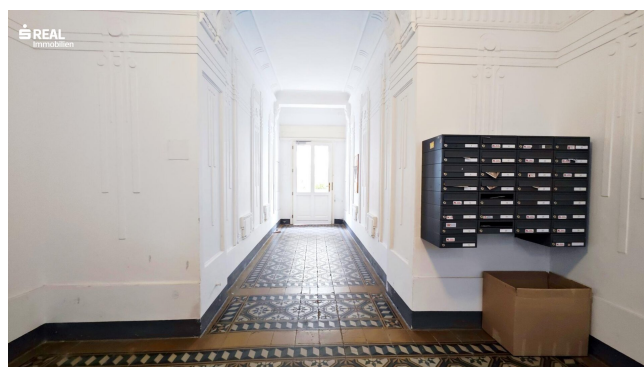
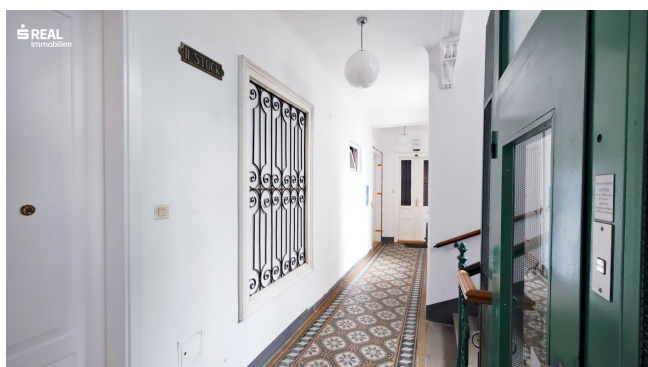
Paul Tibaj

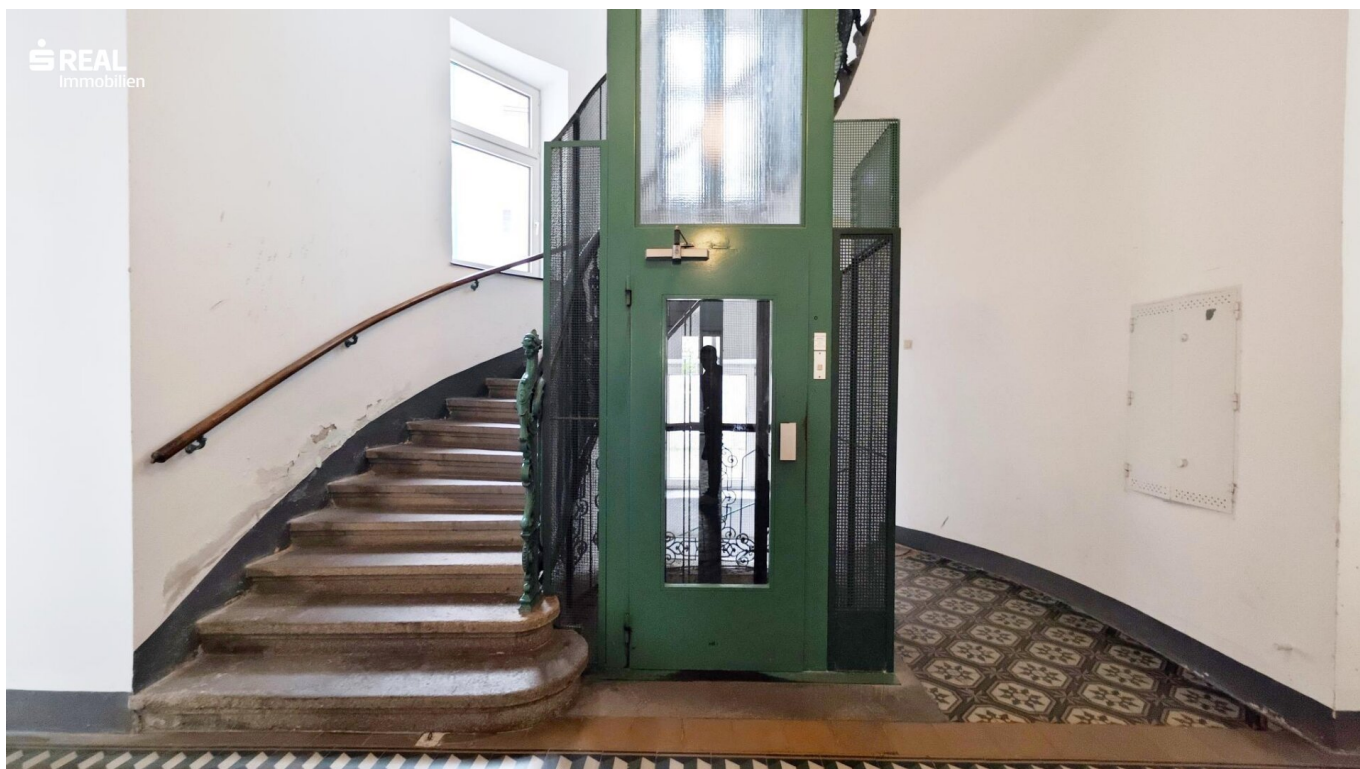
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

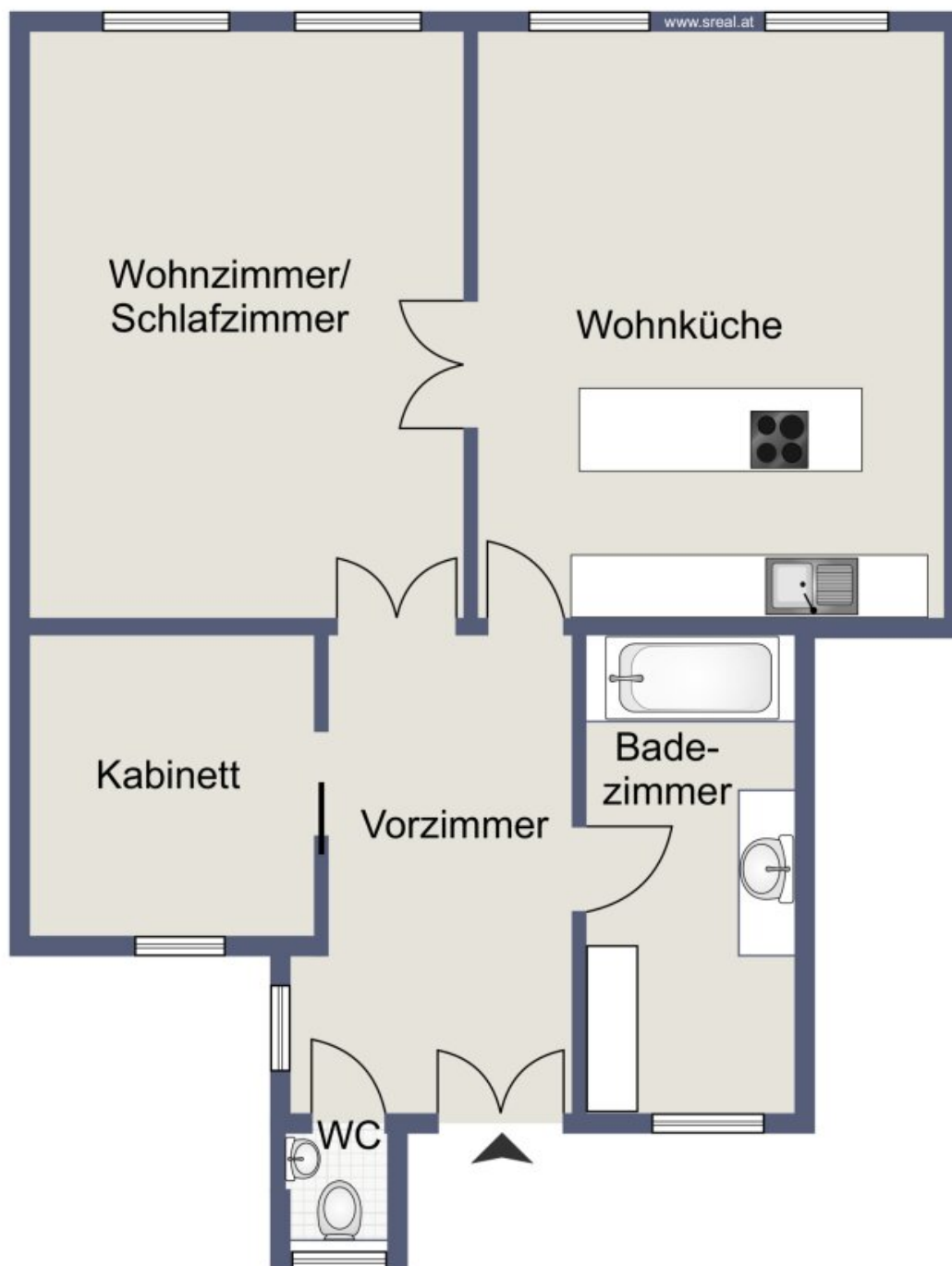




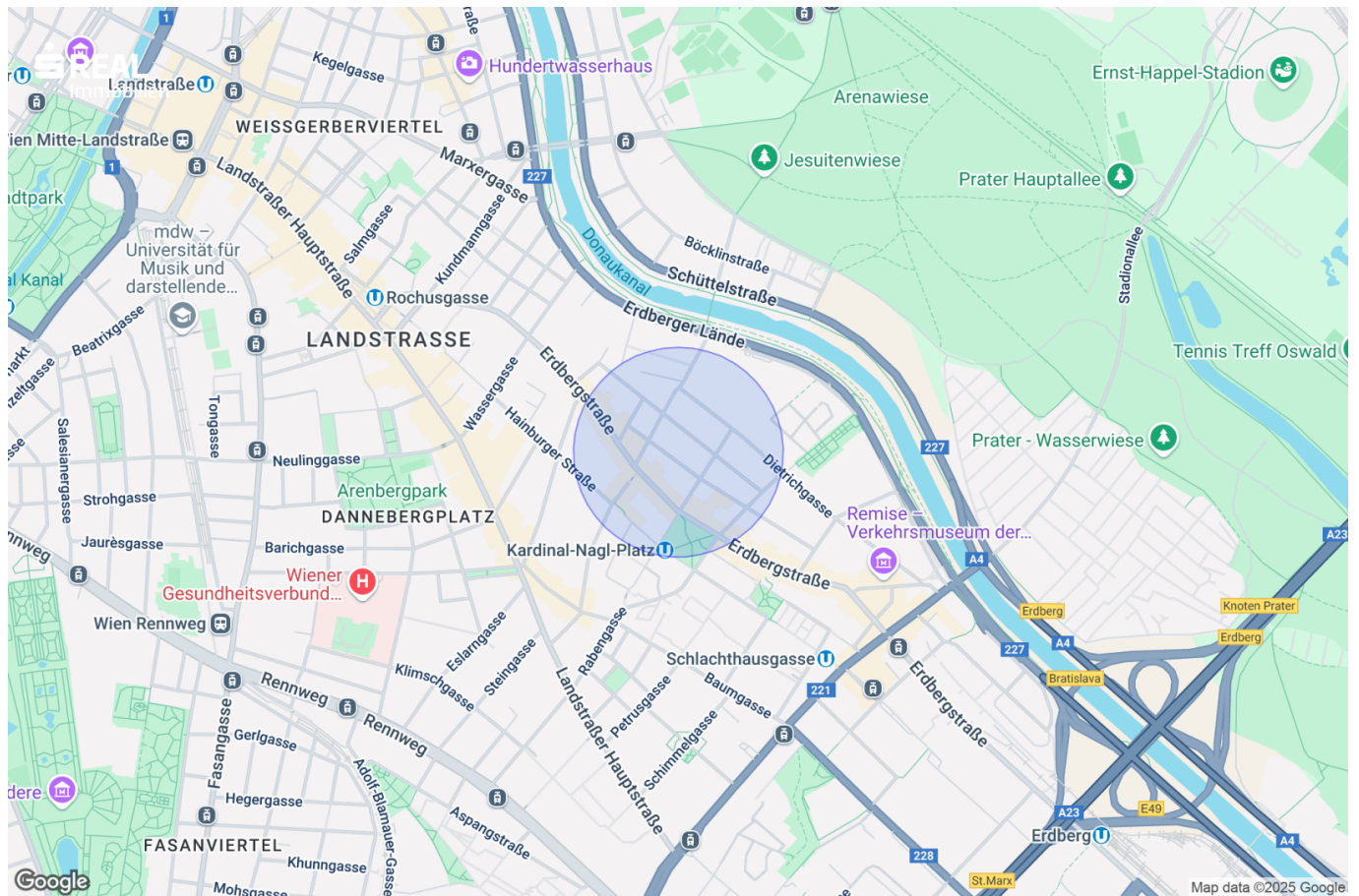








Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Rarität im Herzen des 3. Bezirks

Nur wenige Schritte von der U3-Station *Kardinal-Nagl-Platz* entfernt, steht eine außergewöhnliche Altbauwohnung zum Verkauf, die klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Altbaus in einer ruhigen Seitengasse. 2022 wurde sie hochwertig saniert, seither nur selten genutzt – sie präsentiert sich daher in nahezu neuwertigem Zustand.

Raumaufteilung:

- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Designküche
- Ruhiges Schlafzimmer mit Altbau-Flair
- Vielseitig nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer
- Repräsentativer Vorraum
- Modernes Badezimmer
- Separates WC

Hohe Decken, originale Flügeltüren und Parkettböden sorgen für typisches Altbauflair, während moderne Installationen und edle Materialien zeitgemäßen Wohnkomfort garantieren. Dank der Seitengasse und der hofseitigen Ausrichtung im kleinen Schlafzimmer genießt man eine angenehme Ruhe – mitten in der Stadt und doch abgeschirmt vom Trubel.

Lage:

Die Umgebung überzeugt mit urbaner Lebensqualität: der beliebte Rochusmarkt, zahlreiche Cafés, Boutiquen und der Donaukanal sind in wenigen Minuten erreichbar. Mit der U3 gelangt man direkt ins Stadtzentrum, und auch die A23 sowie die A4 sind rasch mit dem Auto erreichbar.

Ein Zuhause, das Wiener Geschichte atmet und zugleich zukunftsfit ist – eine seltene Gelegenheit.

Rare Find in Vienna's 3rd District



Just steps from *Kardinal-Nagl-Platz* metro station (U3), this stunning period apartment is now available for sale. It combines the timeless charm of Viennese architecture with the convenience of a modern renovation.

Located on the 2nd floor of a well-kept historic building in a quiet side street, the apartment was partially refurbished in 2022. Since then, it has barely been lived in and is therefore in near-new condition.

Floor plan:

- Bright and spacious living room with open kitchen
- Quiet master bedroom with period details
- Versatile children's room or home office
- Elegant entrance hall
- Contemporary bathroom
- Separate WC

With its high ceilings, original parquet floors, and double doors, the apartment radiates Viennese elegance, while modern fittings ensure maximum comfort. Facing a quiet residential street, it offers a peaceful retreat in the heart of the city.

Prime location:

The Rochusmarkt, trendy cafés, boutiques, and the Danube Canal promenade are all within easy reach. The U3 provides direct access to the city center, while the A23 and A4 motorways ensure excellent connectivity for commuters and frequent travelers.

A rare opportunity to own a piece of Vienna's history, perfectly updated for modern living.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m



Mitglied des
immobilienring.at

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 <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.