

**PREISREDUKTION BIS 31.12.2025 - Elegante
4-Zimmer-Altbauwohnung mit Weitblick - in Top-Lage des
4. Bezirks beim Wiener Hauptbahnhof**



Objektnummer: 21031

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Südtiroler Platz 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,12 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,70
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	201,52 €
USt.:	20,15 €

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 80
H +43 699 10 34 29 38
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



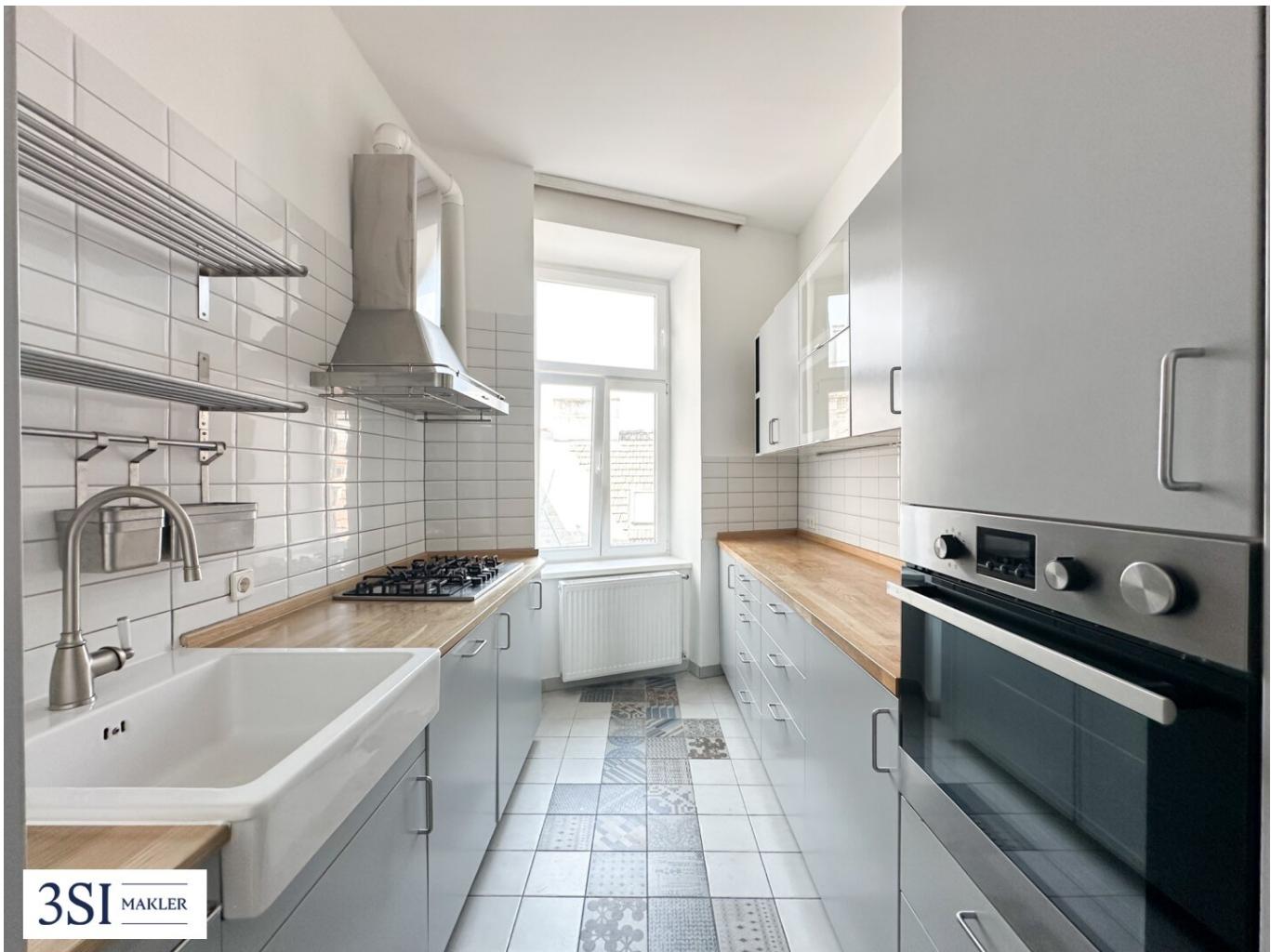
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



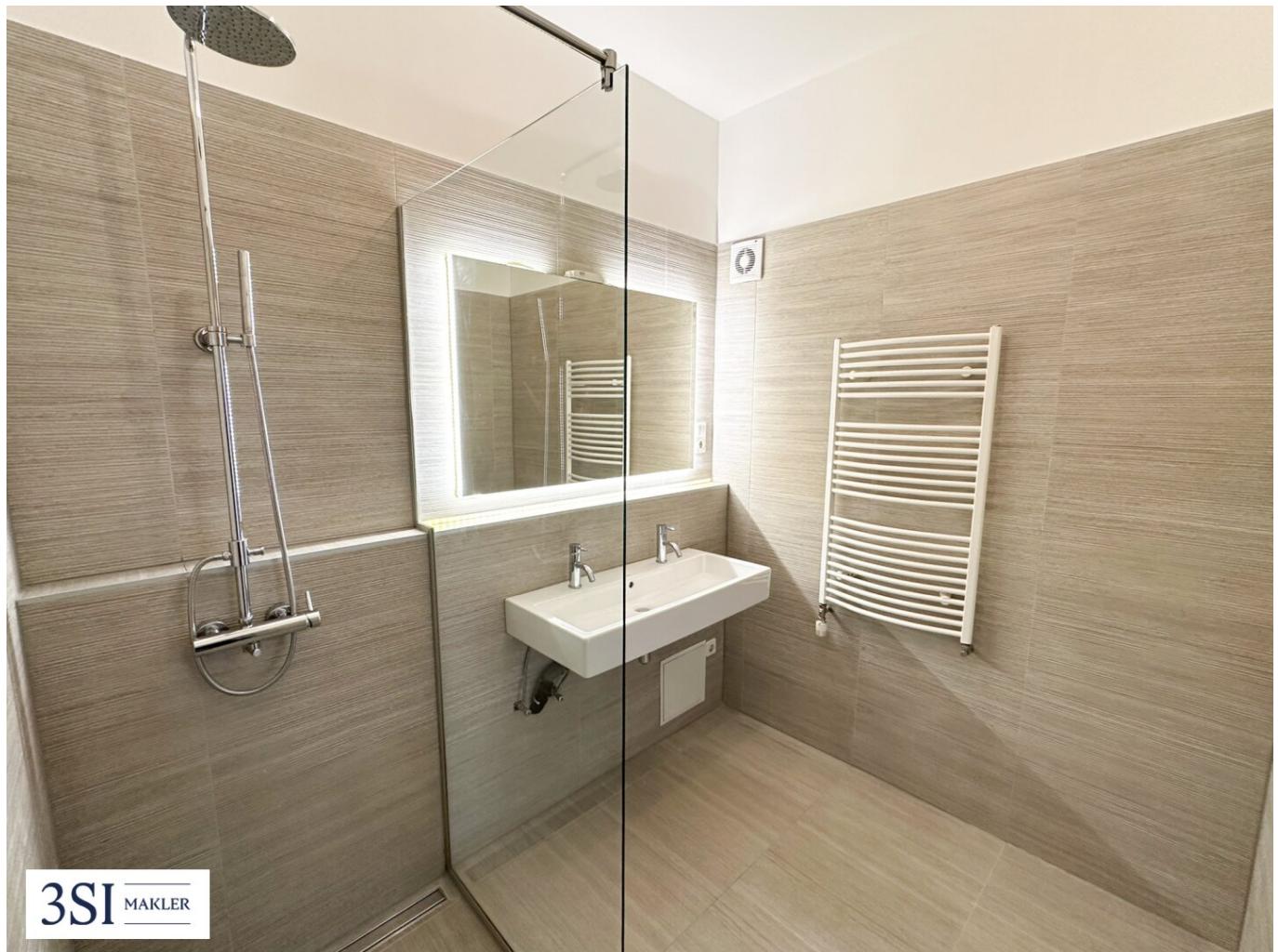
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





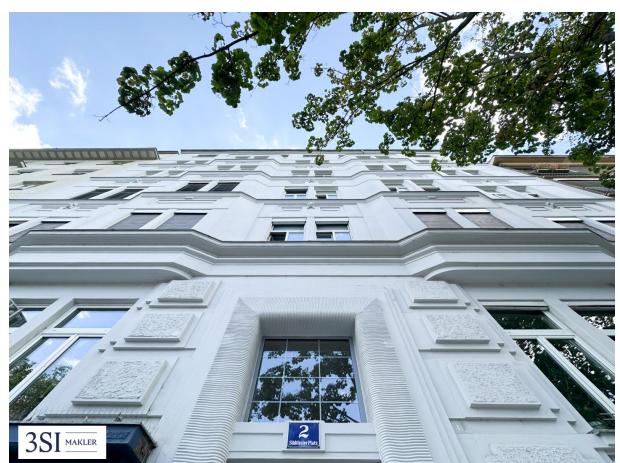
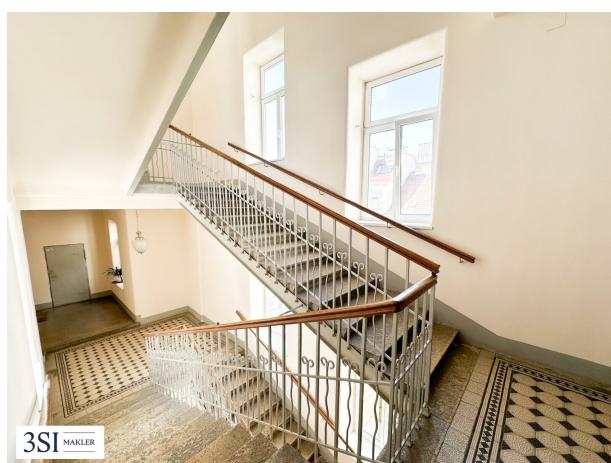
3SI MAKLER

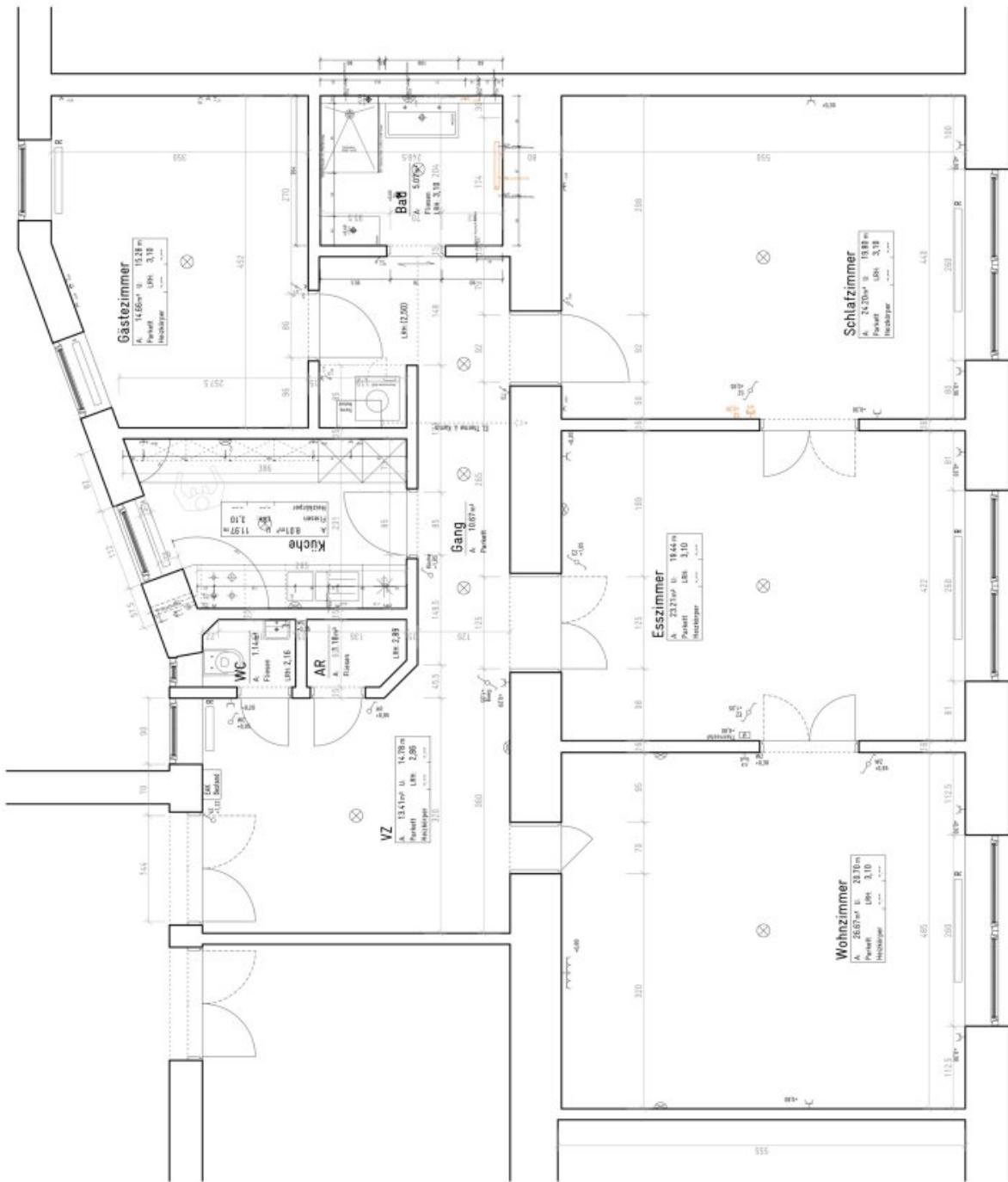


3SI MAKLER



3SI MAKLER





Objektbeschreibung

Die Wohnung: Top 25

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 131 m² Wohnfläche bietet aufgrund ihres smart durchdachten Grundrisses viel Platz und eine gute Basis für ein gemütliches Zuhause sowohl für anspruchsvolle Singles und Paare als auch für Familien.

Hohe Decken, klassische Altbaudetails und eine großzügige Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Durch die unmittelbare Umgebung sowie den uneinsichtigen Blick auf die Bäume des Südtiroler Platzes ist eine vollständige Privatsphäre gegeben.

Die Wohnung liegt in einem charmanten und gepflegten Altbau und wurde erst kürzlich renoviert. Hier bleiben keine Wünsche für das perfekte Wohnerlebnis übrig.

Die Aufteilung ist wie folgt:

- Großzügiger Vorraum
- separate Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Walk-In-Regendusche, Handtuchheizkörper und Doppelwaschbecken
- Separates WC mit Handwaschbecken und Fenster

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk Wieden, direkt am Südtiroler Platz und nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof entfernt. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturellen Angeboten sowie medizinischer Versorgung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: U-Bahn (U1), S-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien sind in unmittelbarer Nähe, ebenso nationale und internationale Bahnverbindungen. Grünflächen wie das Belvedere oder der Schweizer Garten sind fußläufig erreichbar und bieten Erholungsmöglichkeiten.

Die Lage vereint urbanes Flair mit hoher Lebensqualität und optimaler Erreichbarkeit.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <25m

Apotheke <300m

Klinik <425m

Krankenhaus <825m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <125m
Universität <800m
Höhere Schule <900m

Nahversorgung

Supermarkt <25m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <100m
Bank <250m
Post <375m
Polizei <450m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <100m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <25m
Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap