

**2-Zimmer-mit verglaster Loggia mit Klima & separater
Küche gegenüber Village im Dritten!**



Objektnummer: 3855

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofmannsthalgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	141,45 €
Heizkosten:	64,00 €
USt.:	25,25 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

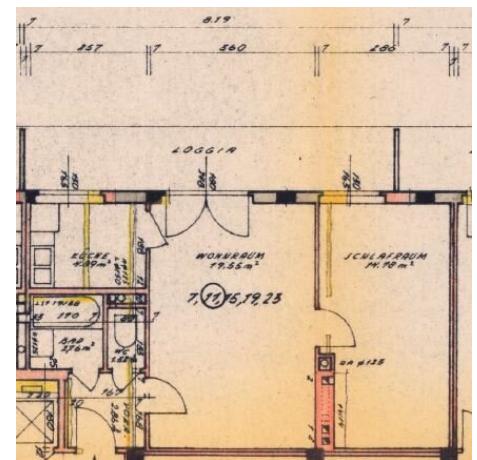


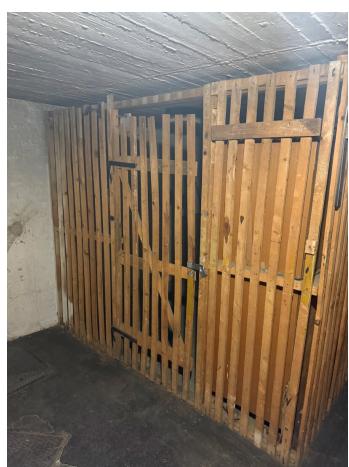
Radisa Paunovic



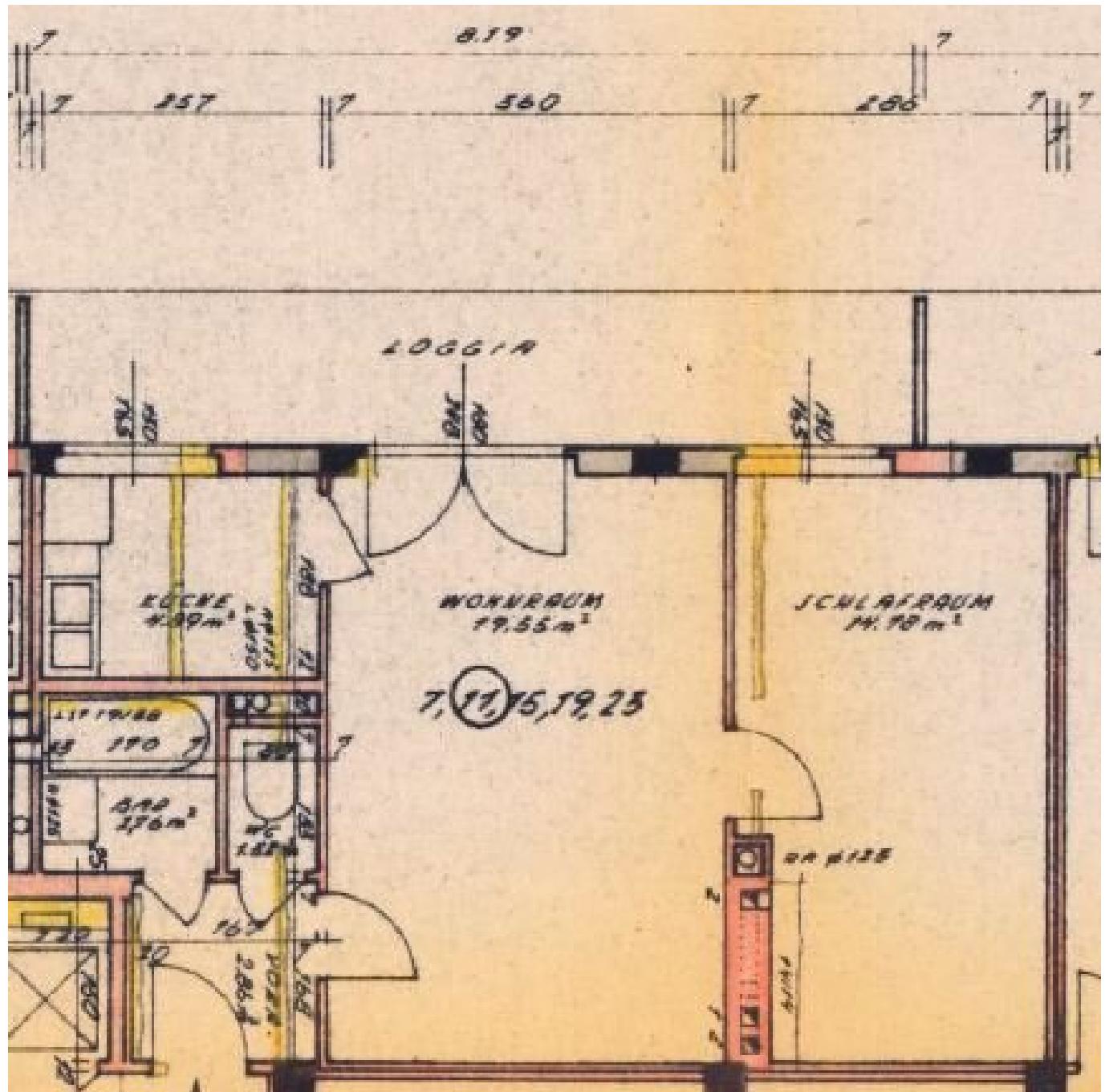












Objektbeschreibung

?Zum Verkauf gelangt hier eine 2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia im 3. Bezirk nahe St. Marx / Schweizer Garten / Village im Dritten!

Die Aufgliederung: Schlafzimmer, Wohnzimmer, separate Küche, separates WC, Bad mit Wanne; Vorzimmer mit Garderobe, verglaste Loggia, zusätzlich ein großes Kellerabteil.

Das Haus wurde ca. 1963 errichtet und ist seitdem sehr gut instand gehalten.

Diese zentral gelegene Wohnung bietet ein angenehmes Wohngefühl im Haus mit Lift und optimaler Raumauflistung. Sie stellt eine attraktive Option für Eigennutzer und Anleger dar, die eine gut gelegene und sofort bezugsfertige Wohnung in einem dynamischen Stadtteil suchen. Zudem perfekt angebunden an die U?Bahn, S?Bahn, Straßenbahn- und Busnetz, mit unmittelbarer Infrastruktur – und das im Herzstück von 1030 Wien, somit Ideal für ein anspruchsvolles City-Living.

Die Immobilie bietet ein solides Potenzial für zukünftige Wertentwicklungen. Sie ist hell und geräumig.

Die Wohnräume sind mit Parkett und die Nassräume mit Fliesen sauber verlegt. Im Schlafzimmer gibt es einen Wandverbau mit ausklappbarem Bett.

Die Küche beinhaltet einen Herd mit Backrohr, Kühlschrank und Tiefkühlfach, Geschirrspüler, sowie eine Dunstabzugshaube.

Eckdaten und Ihre Vorteile:

2 Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia (südöstlich orientiert);

Wohnnutzfläche: ca. 59 m² inkl. verglaster Loggia;

Ideal für Paare oder Singles – kompakte Größe, großzügige Raumauflistung;

Alle Zimmer mit Zugang zur Loggia; Klimaanlage vorhanden;

Vorzimmer mit Garderobe. Sicherheitstür. Küche mit Geräten.

Zuverlässige Wärme: Fernwärme (Zentralheizung);

Lift im Haus – alltagskomfortabel;

Hausbesorger-Wohnung auf Stiege 3, Top 1.

Ein eigenes Kellerabteil (ca. 6 m²) ist der Wohnung als Zubehör zugeordnet.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung profitiert von einer außergewöhnlich guten Anbindung an die öffentliche Infrastruktur.

Dies ermöglicht einen schnellen Zugang zu zentralen Verkehrsknotenpunkten wie Wien Mitte/Landstraße und dem Stephansplatz (ca. 10 Minuten mit dem PKW).

Busverbindung 74A, Straßenbahn 18, u.a. auch Bahnhof St. Marx fußläufig erreichbar; Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs in der Nähe vorhanden;

Wichtige Straßenverbindungen (A4, A23 über den Knoten Prater) gewährleisten eine effiziente Anreise, auch zum Flughafen Wien Schwechat (ca. 20-30 Minuten).

Viele kulturelle und Freizeitangebote in der Nähe: Rabenhof Theater, Galerien, Museen, Schloss Belvedere, Schweizer Garten, Hauptbahnhof, Rochusmarkt, etc.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Supermärkte, Apotheken, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Supermärkte, Bäckerei, Apotheken, Ärzte, Schulen, Bankfilialen, Kindergärten – meist innerhalb von 1 km

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn: S7 (St. Marx) in nur 5 min. erreichbar

Wildgansplatz: Straßenbahn-Linie 18 in nur 2 min erreichbar;

St-Marxer Friedhof in nur 7 min. zu Fuß;

Marx Halle in nur 10 min. zu Fuß;

Rennweg / Wien Hauptbahnhof: schnell erreichbar;

Straßenbahnlinien (z. B. 18): fußläufig erreichbar;

Buslinie 74A auch in der Nähe;

Auto & Entfernungen:

Stephansplatz (Innenstadt): ca. 22 min mit PKW, oder 24 min mit die Öffis;

Wien Mitte (Landstraße/Wien Mitte): ca. 13 min mit dem PKW und Öffis;

Flughafen Wien Schwechat: ca. 20 min mit dem PKW und 25 min mit der S7.

Konditionen:

Kaufpreis: € 249.000, --

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: i.d.R.: ? % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

Weitere Infos:

Die Rücklage weist derzeit ein Guthaben in Höhe von € 744.077,33 (per September).

Erhöhung Instandhaltungsbeiträge: Voraussichtlich keine Erhöhungen in nächster Zeit (Vorausschau Dezember 2025).

Geplante Reparaturen/Instandsetzungen: Erhöhung der Balkongeländer, Umbau der

Eingangstüren, Einbau eines Belüftungssystems im Müllraum und der Waschküche, Malerarbeiten im Stiegenhaus (eher ab Frühjahr 2026 und nach Abschluss aller Arbeiten), Herstellen von Fahrradabstellplätzen, Montage neuer LED-Lampen sowie der Austausch nicht normgerechter Verkabelung sind geplant.

Die Hausanlage erwies sowohl bei der letzten BK-Abrechnung, als auch bei der RR-Abrechnung ein großes Plus aus, auch die Abrechnung der Firma ISTA bezüglich der Wärmelieferung ergab ein Guthaben.

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Der 3. Bezirk, Landstraße, wird als der "stärkste Bezirk in der Innenstadt" für Immobilientransaktionen identifiziert, was seine Attraktivität und robuste Marktaktivität unterstreicht.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: **office@pr-immobilien.at**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap