

**++NEU++ Große Stilaltbauwohnung in begehrter Lage –  
Charmantes Wohnen nahe Arenbergpark, Galleria und U3  
++**



ALTBAU-STIL

**Objektnummer: 1587/64932**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steingasse 2A
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	202,00 €
Sonstige Kosten:	143,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

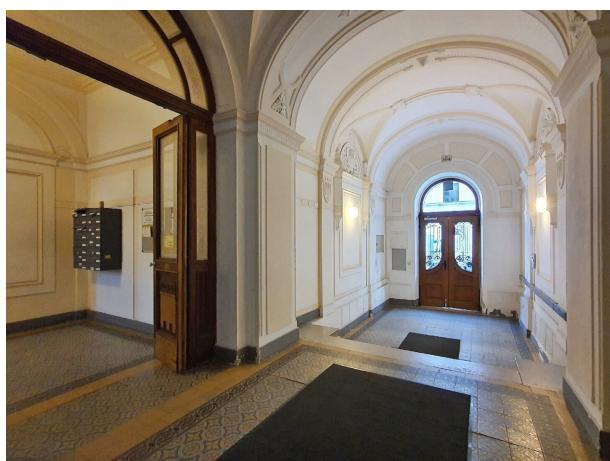


### **Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

H +43 660 380 72 32





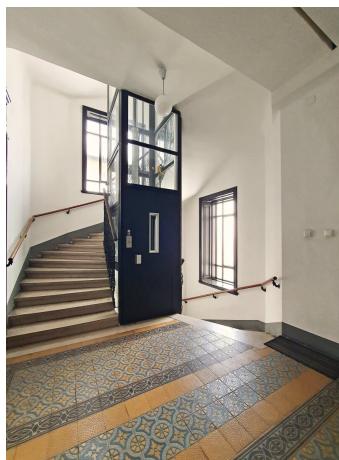








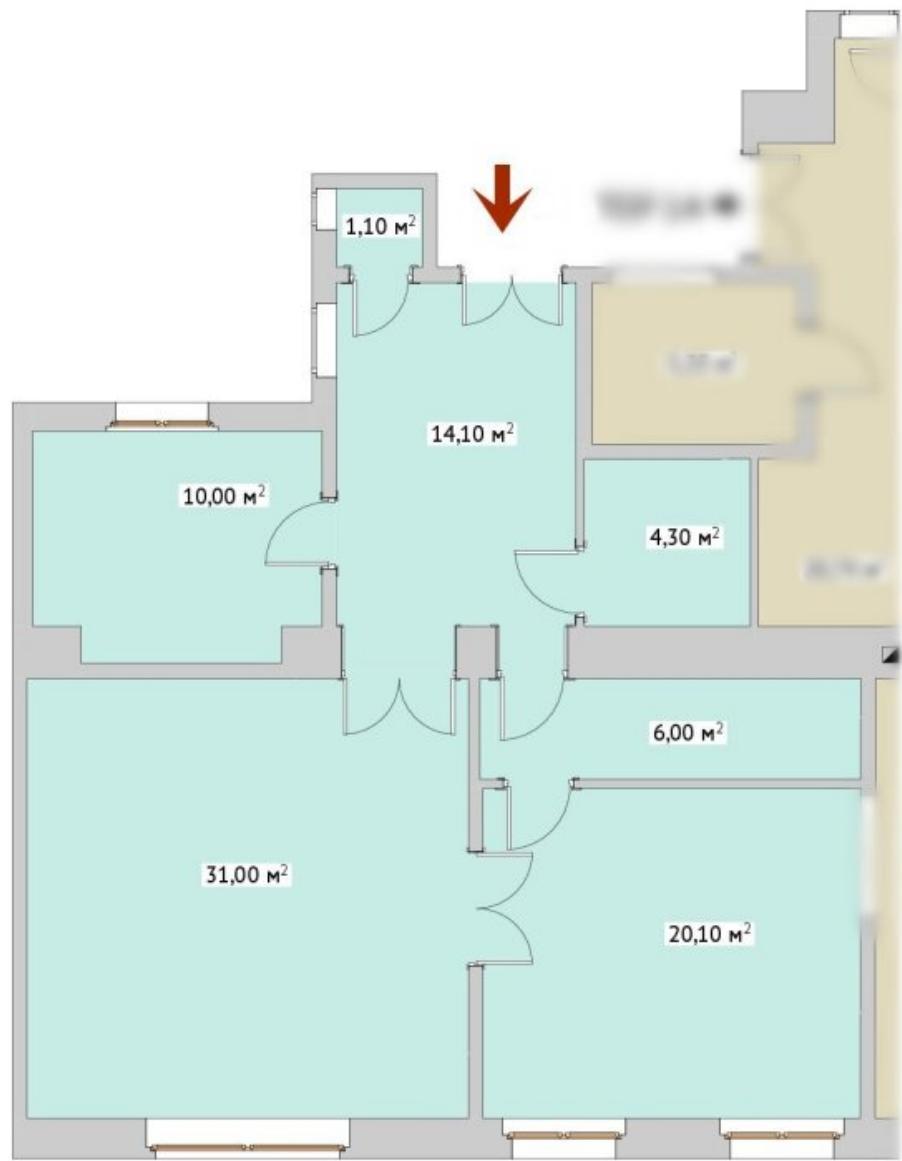






**TOP 15**  
WOHNNUTZFLÄCHE:

Vorraum:	14.10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	31.00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	21.10 m <sup>2</sup>
Küche:	10.00 m <sup>2</sup>
Bad:	4.30 m <sup>2</sup>
WC:	1.10 m <sup>2</sup>
AR:	6.00 m <sup>2</sup>
SUMME:	87,60 m <sup>2</sup>



### **TOP 15 WOHNNUTZFLÄCHE:**

Vorraum:	14,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	31,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	21,10 m <sup>2</sup>
Küche:	10,00 m <sup>2</sup>
Bad:	4,30 m <sup>2</sup>
WC:	1,10 m <sup>2</sup>
AR:	6,00 m <sup>2</sup>

**SUMME:** 87,60 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Charmantes Wohnen im Stilaltbau – Nähe Arenbergpark, Galleria & U3

Zum Verkauf steht eine großzügige und charmante Altbauwohnung mit **ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **2. Obergeschoss mit Lift** eines gepflegten Stilaltbaus.

Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme, **hohe Decken, Flügeltüren** und eine optimale Raumaufteilung – **ideal für Eigennutzer oder Anleger.**

### ? Zentrale Raumaufteilung (ca. 87,60 m<sup>2</sup>):

- + einladender Vorraum mit zentraler Raumaufteilung
- + großzügliches Wohnzimmer ca. 31,0 m<sup>2</sup>
- + Schlafzimmer 1 ca. 20,0 m<sup>2</sup> mit Schrankraum
- + separate Küche mit Fenster (**alternativ als 2. Schlafzimmer nutzbar**, ca. 10 m<sup>2</sup>)
- + Badezimmer mit Wanne und Dusche
- + separates WC
- + Abstellraum / Schrankraum ca. 6,0 m<sup>2</sup>

### ?? Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem leicht adaptierungsbedürftigen Zustand und wird wie liegt und steht verkauft.

Sie bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung.

## **? Das Haus:**

Sehr gepflegter Stilaltbau mit Lift in hervorragender Lage.

Das Gebäude besticht durch klassische Architektur und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

## **? Lage & Infrastruktur:**

Die Steingasse 2 liegt im Herzen des 3. Bezirks – nur wenige Gehminuten zur U3 Rochusmarkt und U3 Kardinal-Nagl-Platz.

Die Landstraße Hauptstraße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in unmittelbarer Nähe.

Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Für Erholung sorgen Arenbergpark, Stadtpark und weitere Grünanlagen in der Umgebung.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U3 Rochusmarkt (ca. 7 Gehminuten)
- U3 Kardinal-Nagl-Platz (ca. 5 Gehminuten)
- Buslinien 74A, 77A

## **? Highlights:**

- \* Zentrale Citylage im 3. Bezirk
- \* Gepflegter Stilaltbau mit Lift
- \* Klassischer Altbauflair: Flügeltüren & hohe Decken
- \* Flexible Raumauftteilung
- \* Separater Abstellraum / Schrankraum

**? Kaufpreis:**

Der Kaufpreis für diese Potenzielle Altbauwohnung beträgt: **€ 495.000.- (Lastenfrei)**

**? Kontakt**

**Herr Sadia Alperovits**

**? +43 660 380 7232**

**? sa@direktfinanzimmo.at**

GB-Direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

**? Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.

3 % Maklerprovision zzgl. 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers – Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis: Zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

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 <350m  
Apotheke <25m  
Klinik <375m  
Krankenhaus <175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <175m  
Universität <875m  
Höhere Schule <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <450m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <375m  
Straßenbahn <400m  
Bahnhof <375m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap