

**Unsan. Altbau im ROHBAUZUSTAND - EINMALIGE LAGE  
direkt am Rochusmarkt - Hofbalkon**



**Objektnummer: 5570/668**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,91 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	63,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	298.550,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Anton De Icco

Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 664 3817061

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









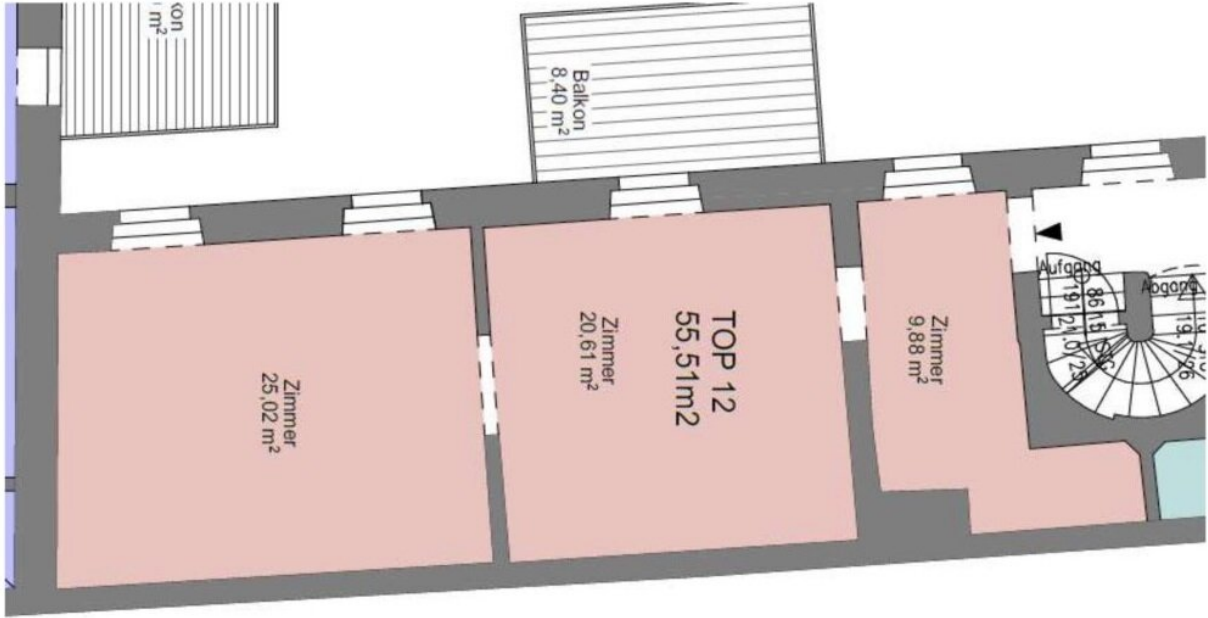


KIRSCHNER IMMO





KIRSCHNER IMMO



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket in bester Lage des 3. Wiener Bezirks**, bestehend aus 8 Bestandswohnungen (wobei Top 1-2 zusammengelegt wurden) sowie einem ausbaufähigen bereits baugenehmigten Rohdachboden. Die Wohneinheiten können **einzel****n oder im Paket** erworben werden – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren in dieser außergewöhnlichen Lage.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Die U3-Station *Rochusgasse* befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Buslinien *4A* und *74A*. Der Verkehrsknotenpunkt *Wien Mitte* ist fußläufig in rund 10 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an das Netz der ÖBB sowie den *City Airport Train (CAT)* mit Direktverbindung zum Flughafen Wien.

In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Schulen, Ärzte, Apotheken, Banken und Einkaufsmöglichkeiten. Die *Landstraßer Hauptstraße* mit dem modernen Einkaufszentrum *THE MALL* sowie das generalsanierte Einkaufszentrum *GALLERIA* bieten eine breite Auswahl an Geschäften für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Auch der *Stadtpark* sowie die *Innere Stadt* sind fußläufig in etwa zehn Minuten erreichbar.

### **Attraktive Balkonwohnung in Premiumlage – Ideal für junge Familien oder Investoren!**

Entdecken Sie diese spannende Gelegenheit, eine **renovierungsbedürftige Balkonwohnung** im 2. Stock in einer begehrten Lage von 1030 Wien zu erwerben. Mit einem **Kaufpreis von 298.550,00 €** bietet diese Wohnung viel Potenzial für kreative Gestaltung und individuelle Anpassungen.

Die Wohnung besteht aus **2 Zimmern**, die flexibel gestaltet werden können, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. Der **südostseitige Balkon** lädt dazu ein, die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen und bietet einen herrlichen **Stadtblick**, der das Herz jeder Stadtliebhaberin und jedes Stadtliehabers höher schlagen lässt.

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** im Rohbau, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Ob Sie eine gemütliche Familienwohnung schaffen oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit für zukünftige Mieter gestalten möchten – hier haben Sie die Wahl.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und U-Bahn-Stationen sowie Straßenbahnhaltstellen, die eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien gewährleisten. Auch der Bahnhof ist nicht weit entfernt, was die Anreise aus anderen Städten erleichtert.

Die Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Ärzte, Apotheken,

Kliniken und ein Krankenhaus sind in der Nähe, ebenso wie Schulen, Kindergärten, eine Universität und eine höhere Schule. Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in eine aufstrebende Nachbarschaft zu investieren oder das perfekte Zuhause für Ihre Familie zu schaffen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre neue Balkonwohnung in Wien wartet auf Sie!

### **Wichtiger Hinweis zu den Kaufpreisen:**

Der Eigentümer übernimmt umfassende Verbesserungsmaßnahmen im Bestand. Dazu zählen der Anbau sämtlicher Balkone an die bestehenden Wohnungen, der Austausch aller Bestandsfenster sowie die Erneuerung der Wohnungseingangstüren auf hochwertige Altbaustiltüren, um ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen.

Zusätzlich wird der Innenhof auf Kosten des Eigentümers attraktiv aufgewertet. Die finalen Details dazu werden aktuell noch abgestimmt. Sämtliche genannten Maßnahmen – Balkone, Fenster und Türen – werden innerhalb von sechs Monaten ab dem Kaufvertragsabschluss umgesetzt. Die Kosten dafür sind bereits vollständig in den Kaufpreisen berücksichtigt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap