

**Ruhiger Innenhofblick trifft Citynähe – stilvolle 2 Zimmer  
Altbauwohnung im 3. Liftstock**



**Objektnummer: 5201**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,88
<b>Kaufpreis:</b>	374.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,06 €
<b>USt.:</b>	13,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

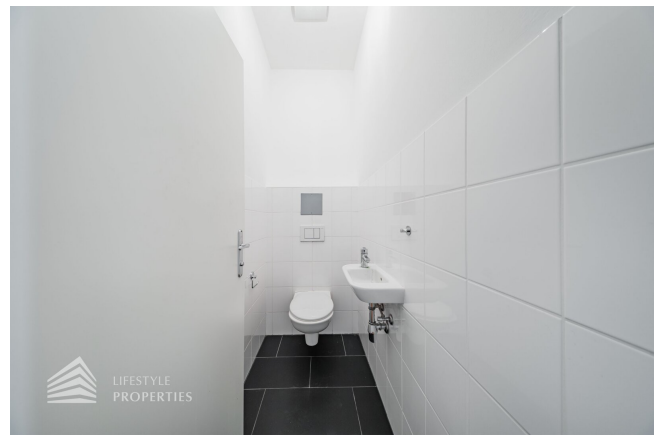


**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



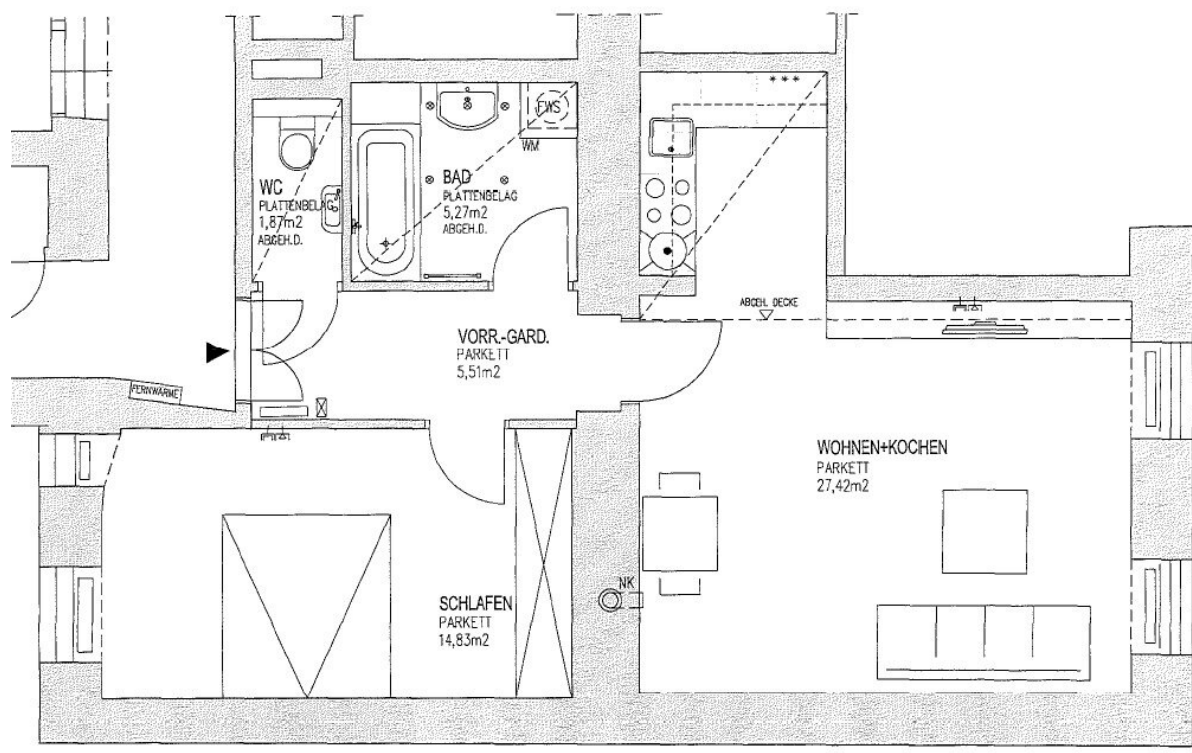
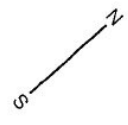


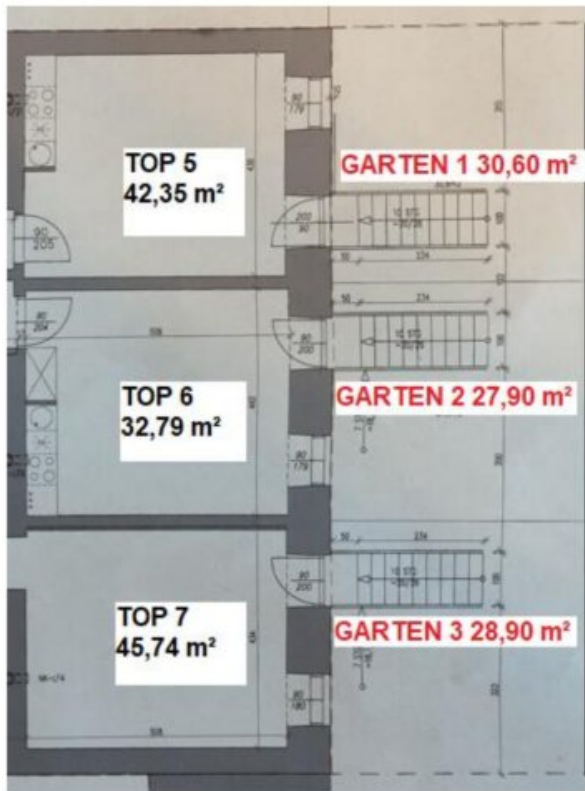




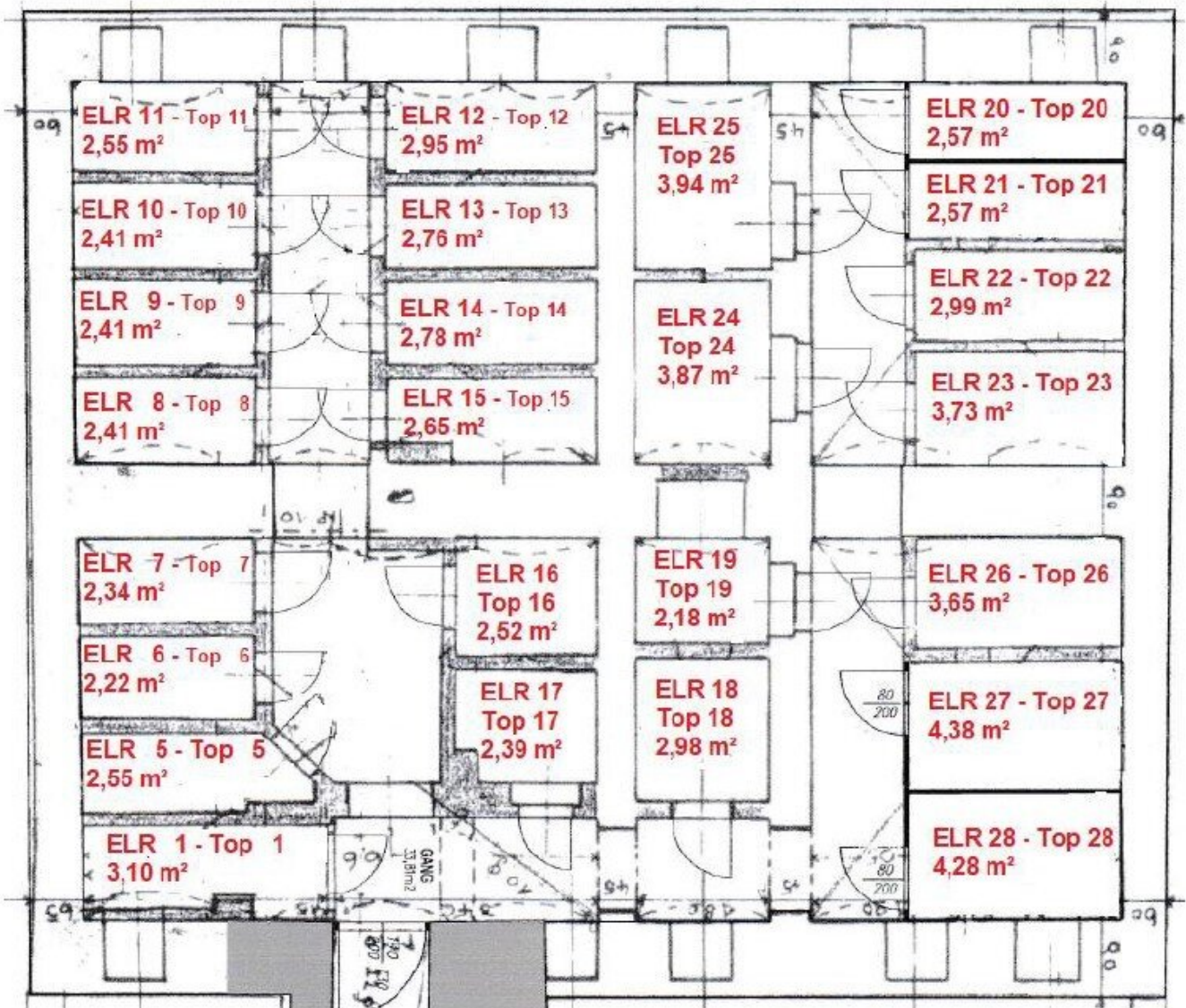








ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt diese 2-Zimmer Wohnung im schönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im

3. Liftstock eines im Jahr 1911 errichteten Altbaus und verfügt über eine Wohnfläche von rund 56 m<sup>2</sup>. Diese gliedert sich in einen Vorraum, ein Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das gepflegte Haus präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand, das Wohnungseigentum wurde erst kürzlich begründet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, seit 2024 wird zudem eine Reparaturrücklage aufgebaut, die aktuell rund 3.000 € beträgt. Ein Personenaufzug ist selbstverständlich vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch ein trockenes, gut belüftetes Kellerabteil sowie eine großzügige, gemeinschaftlich nutzbare Waschküche.

Über den rund 5 m<sup>2</sup> großen Vorraum sind alle Räume zentral begehbar. Das separate WC mit ca. 2 m<sup>2</sup> ist funktional ausgestattet. Das Badezimmer mit einer Größe von ca. 4 m<sup>2</sup> verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> bietet eine angenehme Raumgröße und eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort. Herzstück der Wohnung ist die rund 29 m<sup>2</sup> große Wohnküche, die großzügig geschnitten ist und ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet – perfekt für gesellige Abende und den Alltag gleichermaßen.

Durch die höhere Lage im 3. Stock überzeugt die Wohnung mit guter Belichtung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gut strukturierte, klassische Altbauwohnung mit zeitgemäßem Komfort suchen.

Die stilvolle und bestens erhaltene Liegenschaft besticht durch ihre erstklassige Lage direkt am Kardinal-Nagl-Platz, eingebettet in eine ruhige, verkehrsberuhigte Einbahnstraße. Dank der unmittelbaren Nähe zur U-Bahn-Station ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gegeben, während die charmante Umgebung mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Grünflächen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere

vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <500m

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