

**Helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG (letzter Stock) nahe  
Donaukanal – 1030 Wien**



**Objektnummer: 2153/112**

**Eine Immobilie von MWP Asset Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1904                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Entkernt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 61,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 81,47 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,53                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 298.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 111,07 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 11,11 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



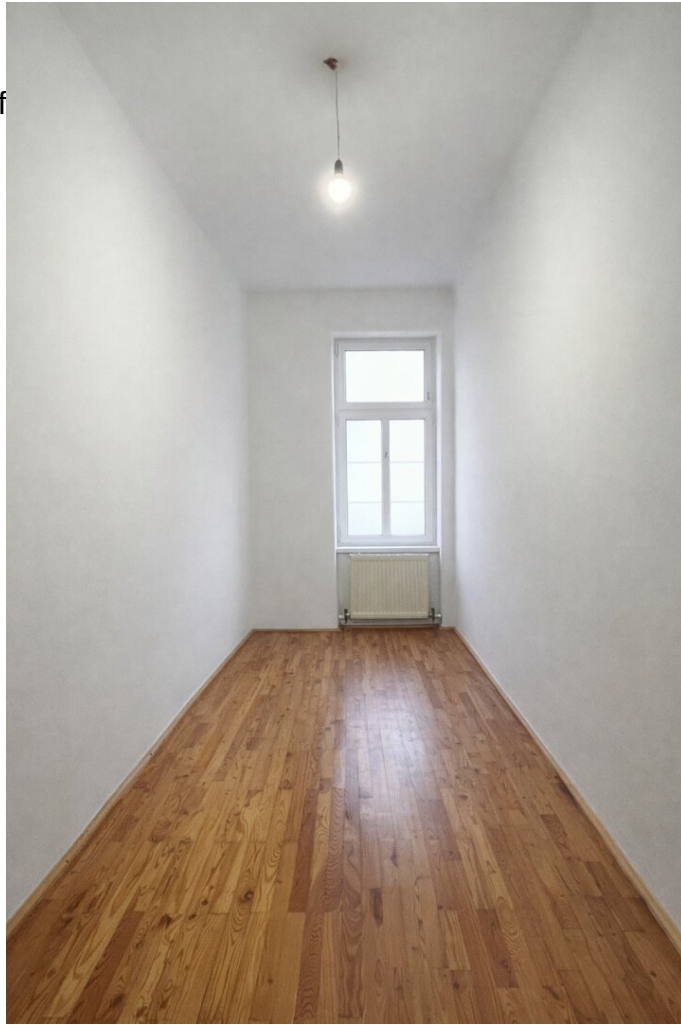
**Thomas Berger**

Merlin Real Estate Group GmbH  
Walfischgasse 14  
1010 Wien

T +43 676 963 55 85

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur





## Objektbeschreibung

In zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein Zuhause mit klassischem Altbaucharakter und praktischer Raumaufteilung in unmittelbarer Nähe zum Donaukanal.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und somit im letzten Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1904. Darüber befindet sich lediglich ein nicht ausgebauter Rohdachboden, wodurch keine weiteren Wohnungen über der Einheit liegen. Ein Lift ist im Haus nicht vorhanden.

Die Raumaufteilung überzeugt durch eine funktionale Struktur: Ein Vorzimmer mit praktischem Einbauschränk bildet den zentralen Zugang zu den Räumen. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind angenehm geschnitten und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Die separate Küche mit Essbereich schafft zusätzlichen Wohnkomfort und Platz für gemeinsames Kochen und Essen.

Besonders praktisch ist die Trennung von Badezimmer und WC, was den Alltag komfortabler gestaltet.

Doppelt verglaste Fenster, sowie die bereits vorhandene Wärmeschutzfassade des Gebäudes tragen zu einer guten Wärmedämmung und damit zu einer energieeffizienten Wohnsituation bei. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung.

Aktuell ist die Wohnung befristet bis September vermietet, kann jedoch bei Bedarf innerhalb von drei Monaten frei gemacht werden.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Mieter wurden auf den Inseratsbildern persönliche Gegenstände mittels KI entfernt und die Wände neutral weiß dargestellt, um einen besseren Eindruck der Raumstruktur zu vermitteln.

### - Auf einen Blick -

- ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- attraktive Lage im 3. Bezirk
- 2 Zimmer

- 3. Obergeschoss / letzter Stock
- Gasheizung
- separate Küche mit Essbereich
- Bad und WC getrennt
- doppelt verglaste Fenster
- Wärmeschutzfassade am Gebäude vorhanden
- befristet vermietet - Freimachung innerhalb von 3 Monaten möglich

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in sehr zentraler Lage in der Erdbergstraße im 3. Wiener Gemeindebezirk (Landstraße)– einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants, Apotheken, Banken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Donaukanal, der sich nur wenige Minuten entfernt befindet und zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden am Wasser einlädt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: U-Bahn, Bus und Straßenbahn sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in andere Bezirke. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen sehr gut angebunden.

## **Interesse geweckt?**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Thomas Berger unter **0676 / 963 55 85** sowie **tberger@merlinreal.com** zur Verfügung.

Ein ausführliches Exposé mit sämtlichen Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers sowie von Behörden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap