

1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 733

Charmante Altbauwohnung - Erstklassig renoviert - Nähe Rochusmarkt



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Charmante Altbauwohnung - Erstklassig renoviert - Nähe Rochusmarkt



Lage

Rochusmarkt

Beschreibung

Diese 72 m² große 3-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre eines gepflegten Altbaus in zentraler Lage des 3. Bezirk. Sie punktet vor allem durch ihren gut durchdachten Grundriss: Alle Räume sind direkt vom Vorraum aus begehbar, was die Wohnung ideal für Paare und kleine Familien macht.

Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und hat eine integrierte Küche ausgestattet mit allen Geräten. Die zwei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Homeoffice nutzen. Durch die hohen Decken und die großen Fenster sind die Räume angenehm hell.

Ausstattung & Highlights:

- **Fläche & Aufteilung:** Ca. 72 m², 3 Zimmer (alle getrennt begehbar – perfekt auch für WGs oder Homeoffice)
- **Wohngefühl:** Charmanter Altbau mit hohen Decken, Parkettboden und großen Fensterflächen
- **Herzstück:** Offener, sonniger Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche
- **Komfort:** Zeitgemäßes Badezimmer mit Dusche, durchdachter Grundriss ohne Platzverlust

Ein Kellerabteil wird der Wohnung zugeordnet.

Lage & Infrastruktur:

Mitten im begehrten 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße genießen Sie beste Lebensqualität. Der beliebte



Barley's GmbH
 Real Estate & Relocation
 Trattnerhof 2/308-312
 1010 Wien

T +43 1 382 0024
 F +43 1 382 0024 - 11
 E office@barleys.at
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
 BIC GIBAATWWXXX

Rochusmarkt mit seinen kulinarischen Ständen und Einkaufsmöglichkeiten liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Für Sport und Erholung im Grünen sorgen der nahegelegene Donaukanal sowie der Wiener Prater. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U3 Rochusgasse/U3 Kardinal-Nagl-Platz, Buslinien) sowie an die A23 ist hervorragend – das Wiener Stadtzentrum erreichen Sie in unter 10 Minuten.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635

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.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 72 m²	Nutzungsart:	Wohnen
		Beziehbar:	ab sofort
Etage:	Hochparterre	Möbiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	3	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	gut
Keller:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollrenoviert
		Baujahr:	1900
		Ausrichtung:	Nordwesten
		Letzte Sanierung:	2023

Ausstattung

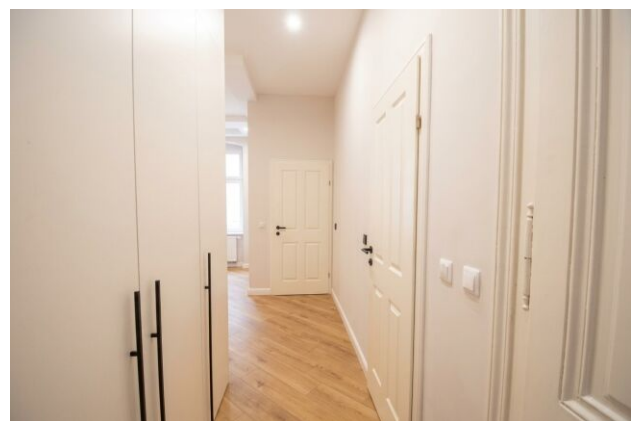
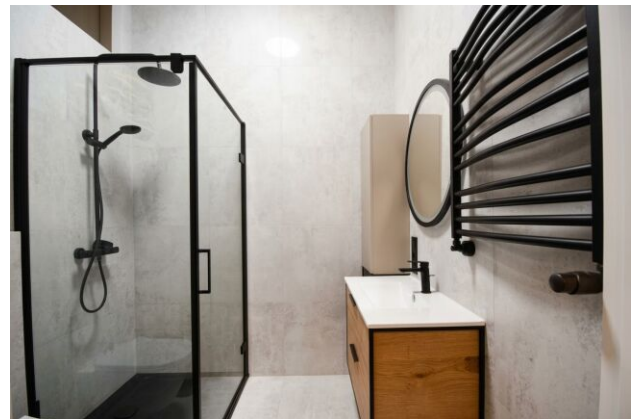
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrradstiel:	Personenaufzug	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Befeuerung:	Gas	Extras:	U-Bahn-Nähe

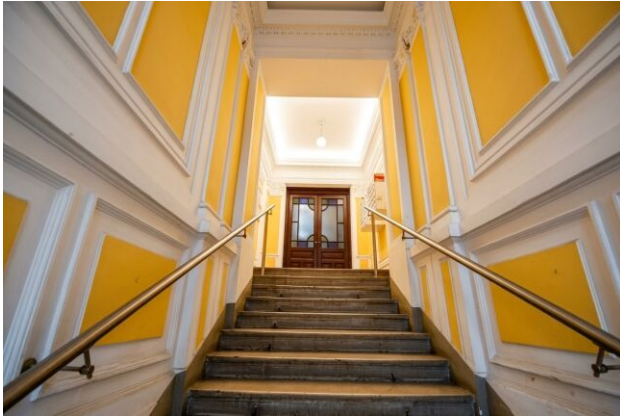
Preisinformationen

Kaufpreis:	430.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	223,18 €	Provision:	15.480,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	22,32 €		
Monatliche Gesamtbelastung:			
			245,50 €



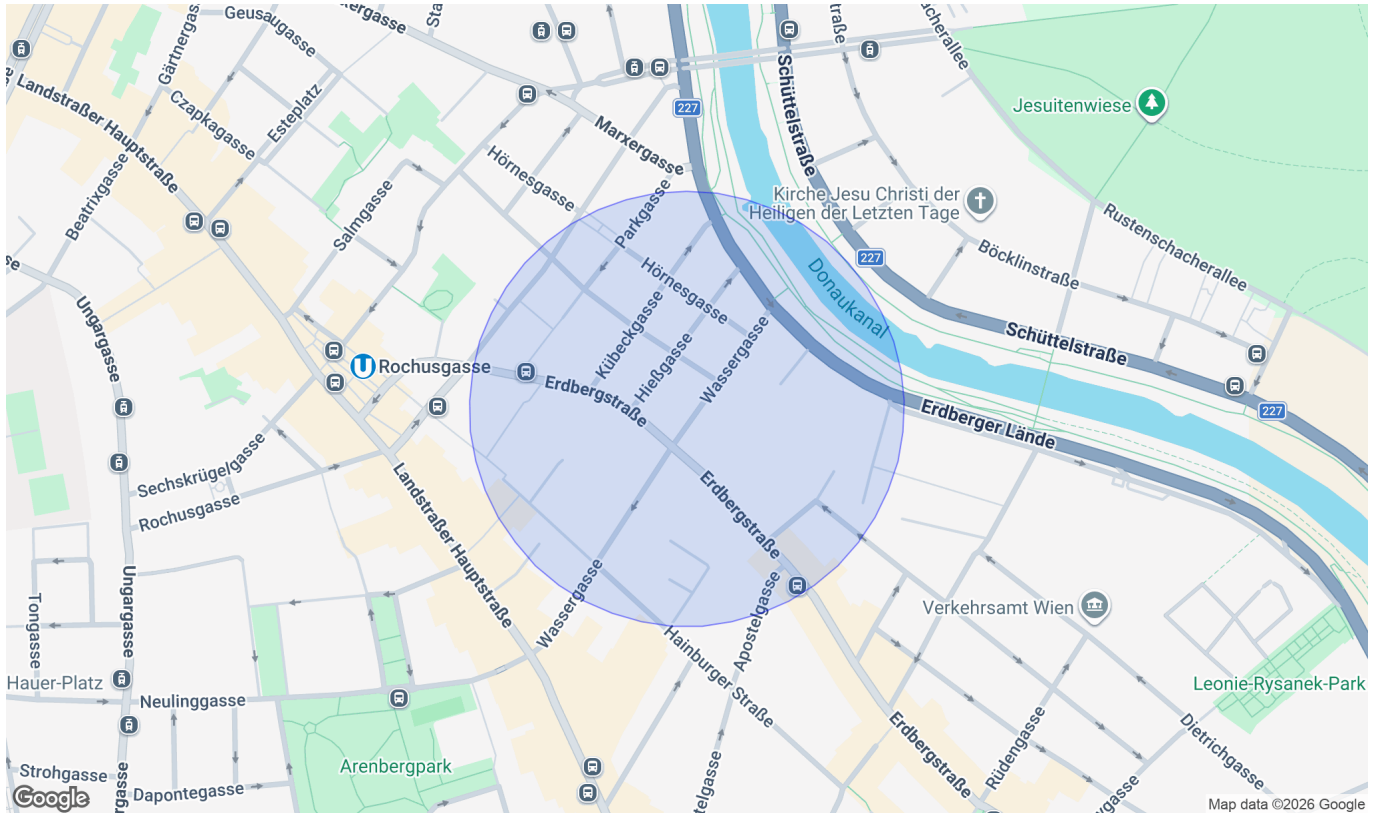
Weitere Fotos





Lage

1030 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

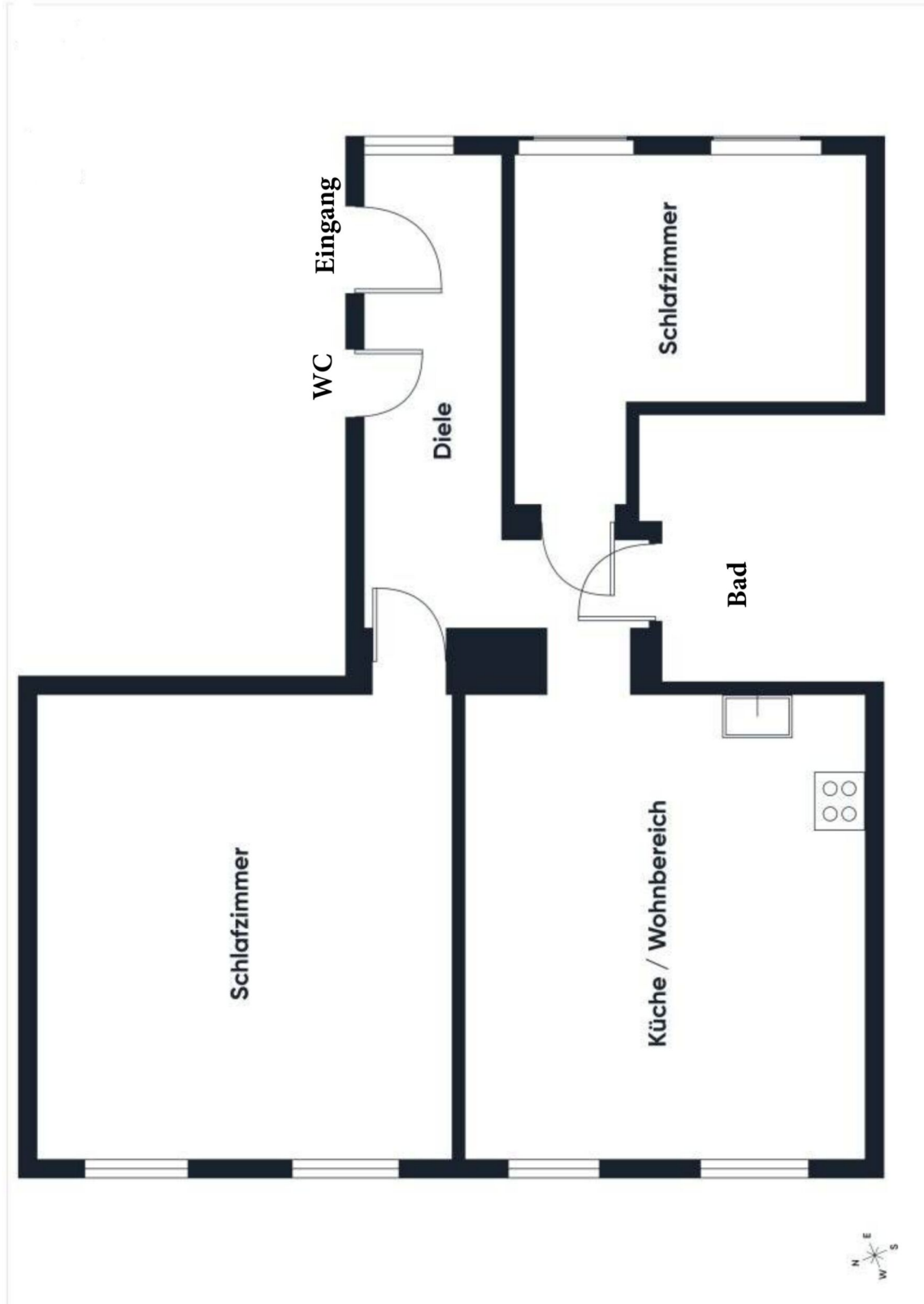


Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
 Trattnerhof 2/308-312
 1010 Wien

T +43 1 382 0024
 F +43 1 382 0024 - 11
 E office@barleys.at
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
 BIC GIBAATWWXXX

Plan



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

