

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Elisabeth Preissl

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

WIRD BALD FREI - WG-TAUGLICHE 3 ZIMMER-ALTBAU-WOHNUNG IM ZWISCHEN FASANGASSE UND SCHWEIZERGARTEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46165
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 3., Landstraße
Ort:	Wien 3., Landstraße
Lage:	Fasanviertel/Khunngasse
Verkehrsanbindung:	S-45 Rennweg/Quartier Belvedere, Linien O, 71, 18

KOSTEN

Preis:	€ 250.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 108,80
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 115,20
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 234,88
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Befristet vermietete u. WG-taugliche Altbau-Wohnung mit schönem Marmorbad, 3 Zimmern + 2 Galerien in ruhiger Seitengasse zwischen Belvedere/Fasangasse und Schweizergarten:

Im Erdgeschoß eines Gründerzeit-Altbaus in einer ruhigen kleinen Seitengasse gelangt diese geräumige Altbauwohnung mit sehr gutem Layout zum Verkauf: 3 Zimmer - 2 davon mit einer Galerie-Ebene - sorgen für ausreichend Platz für eine WG oder eine Familie.

Die Wohnung ist bis 31.7.2025 befristet vermietet, daher sind Besichtigungen nur eingeschränkt möglich - Um Ihnen aber doch einen Eindruck zu ermöglichen, bieten wir Ihnen eine virtuelle Begehung an.

Öffnen Sie den folgenden Link und unternehmen Sie einen Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=xMmF19r9yx7>

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 74,70 m²

Kellerfläche ca.: 1,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Baujahr: 1900

Zimmer: 3

Geschosse: 5

Stockwerk: Erdgeschoß

Bäder: 1

Anzahl WCs: 1

Alter: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Befuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 100 kWh/m²/Jahr

fGEE: 1,97

Boden: Fertigparkett

Boden: Fliesen

Boden: Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Einbauküche ✓

Teilmöbliert ✓

Keller ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Isolierfenster ✓

Raumangebot:

Zentraler Vorraum mit Zugang zur Küche, großes Bad, Wohnzimmer, WC und Abstellraum.

An der Küche vorbei gelangt man durch einen kurzen Gang zu den Zimmern 2 und 3 mit jeweils 1 Galerie.

Raumhöhe ca. 3,4 m, Wände weiß ausgemalt, ältere Kunststoff-Außenfenster, vom Tischler gebaute Eingangstür.

Schönes Naturstein-Muster im Vorraum, der so geräumig ist, dass auch ein Bar-Tisch Platz hat, der als Essplatz von der Mieterin genutzt wird. Der Abstellraum bietet für alles Übliche ausreichend Stauraum.

Großzügiges Bad mit Marmor-Verfliesung, einer Eckwanne, WM-Anschluss, Waschplatz, der Junkers-Therme und noch viel Platz für Regale oder Einbauschränke. Lt. Eigentümer erfolgte die Sanierung der Wohnung vor rd. 13 Jahren.

Wohnbeitrag monatlich brutto: EUR 234,88, darin enthalten ist der Rücklagenbeitrag von monatlich EUR 115,20

Stand der Rücklage allgem. vom Dezember 2024: ca. EUR 14.700,--

Lediglich Anrainer-Verkehr, verkehrsberuhigte Zone aufgrund einer Schule (einen Block unterhalb). Baumreihen als Schattenspender und Beete wurden im Sommer vor dem Haus angelegt, ausreichend Parkmöglichkeiten auf den öffentlichen Flächen.

Vielfältige und nahe Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld mit u.a. Apotheke, Trafik, Supermarkt-Filialen in den umliegenden Nebenstraßen sowie entlang der Fasangasse und am Platz vor der S-Bahn Rennweg. Ca. 7 min. Fußweg bis zur S-45 Rennweg, ebenso zum Quartier Belvedere nahe beim Campus am Hauptbahnhof. Die nächste Haltestelle der Linie O erreichen Sie in ca. 4 min.

In den Schweizergarten oder zum Botanischen Garten bzw. zum oberen Belvedere ist es ein kurzer angenehmer Spaziergang.

Begehrter Kaufpreis: EUR 250.000,-- und Übernahme des bestehenden befristeten Mietverhältnisses, zzgl. 3 % Vermittlungsprovision und 20 % USt. (3,6 % brutto)

Da die Wohnung noch bis Ende Juli 2025 befristet vermietet ist, können Besichtigungstermin ausschließlich mit entspr. Vorlauf und nach

Vereinbarung stattfinden.

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.





