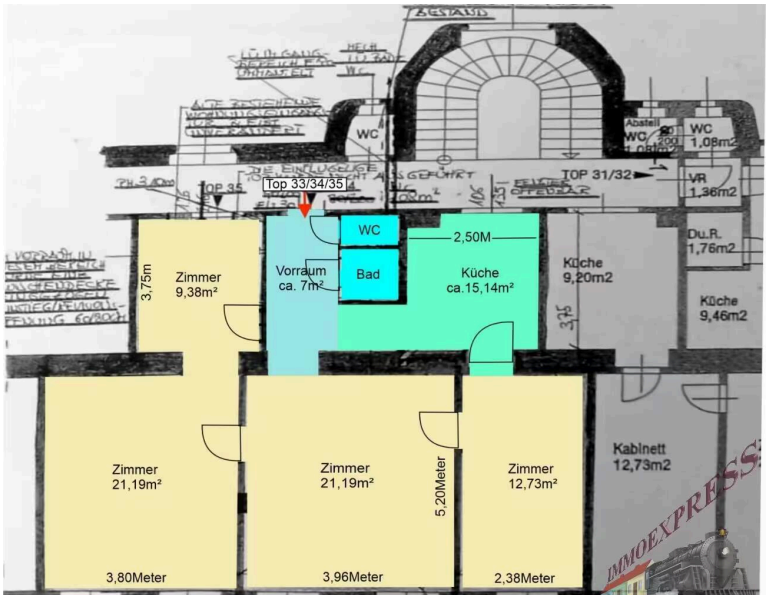
EXPOSÉ

Objektnummer O2100169261 · Stand 18.11.2026



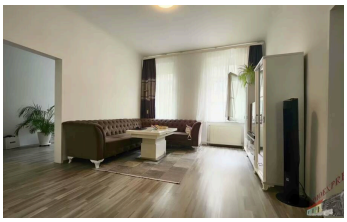
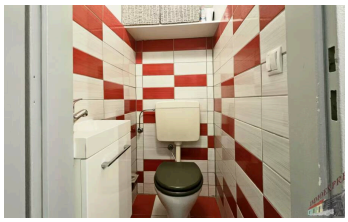
Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung ohne Lift mit modernem Flair in der Karmarschgasse – 83 m²

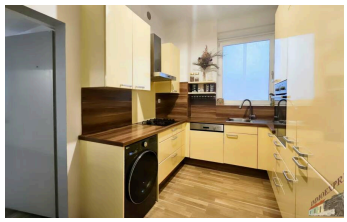
1100 Wien

ZU VERKAUFEN

269.000 €

Wohn-/Nutzfläche	83 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Objektart	Wohnung
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100169261



BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift, in einem gepflegten Altbau im 10. Bezirk, Karmarschgasse, und überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von **ca. 83 m²** . Sie bietet **4 Zimmer** und eignet sich ideal für Familien oder Wohngemeinschaften. Küche vorhanden.

Gebäude und Ausstattung

- Die Fassade wurde **ca. 2015** umfassend saniert.
- Das **Stiegenhaus** wurde **2018** frisch ausgemalt.
- **Fenster:** zweifach verglast, etwa **1999** erneuert.
- Die gesamte Wohnung wurde **2019** modernisiert und hergerichtet.
- **Heizung:** Die komfortable **Gasetagenheizung** sorgt für wohlige Wärme.Pickerl bis 2028
- Die Küche ist vollausgestattet
- 2 Kellerabteile

Lage

Die Karmarschgasse liegt im beliebten Stadtteil Favoriten, der durch die Nähe zum Wiener Hauptbahnhof sowie die moderne Infrastruktur ein attraktiver Standort ist. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeiteinrichtungen. Die belebten Plätze wie der Reumannplatz und die Favoritenstraße – eine der größten Wiener Einkaufsstraßen – sind schnell erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- In unmittelbarer Umgebung verkehren mehrere **Buslinien** : 7A, 14A, 65A, 68A, 68B, die eine schnelle Anbindung in die Innenstadt und umliegende Bezirke ermöglichen.
- Die nahegelegenen **U-Bahn-Stationen** (Linie U1 – Stationen Troststraße, Reumannplatz, Keplerplatz) verbinden die Karmarschgasse direkt mit dem Wiener Stadtzentrum und dem Hauptbahnhof. Die U1 verkehrt von Oberlaa über Favoritenstraße, Reumannplatz bis Leopoldau und passiert dabei alle wichtigen Verkehrsknoten der Stadt.
- Der **Hauptbahnhof** ist sowohl zu Fuß als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar und bietet Anschluss an den Fern- und Regionalverkehr, S-Bahn sowie Straßenbahnlinien.

Die Kombination aus bester Lage, perfekter Infrastruktur und der hochwertigen Substanz machen diese Altbauwohnung zu einer attraktiven Immobilie in Wien Favoriten.
Betriebskosten: ca.345 €
Kaufpreis : 269.000 €

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbssteuer
3% + 20% Ust. Maklerkosten
1,1% Eintrag im Grundbuch
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung
Frau Kebhart Manuela

+43 676 357 20 31
m.kebhart@immo.express

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

Altbau · teilmöbliert

WEITERE DETAILS

Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**10. Favoriten**
Lage	**W Süden**
Käuferprovision	**3 EUR zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Wohnfläche	**83 m²**
Gesamtfläche	**83 m²**
Separate WCs	**1**
Badausstattung	**Badewanne**

IHR ANSPRECHPARTNER

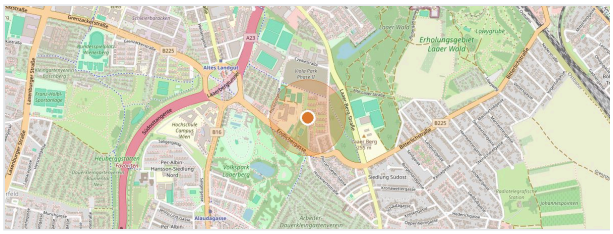


Manuela Kebhart
Mobil: +43 676 357 20 31
E-Mail: m.kebhart@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: https://immo.express/?p=295054