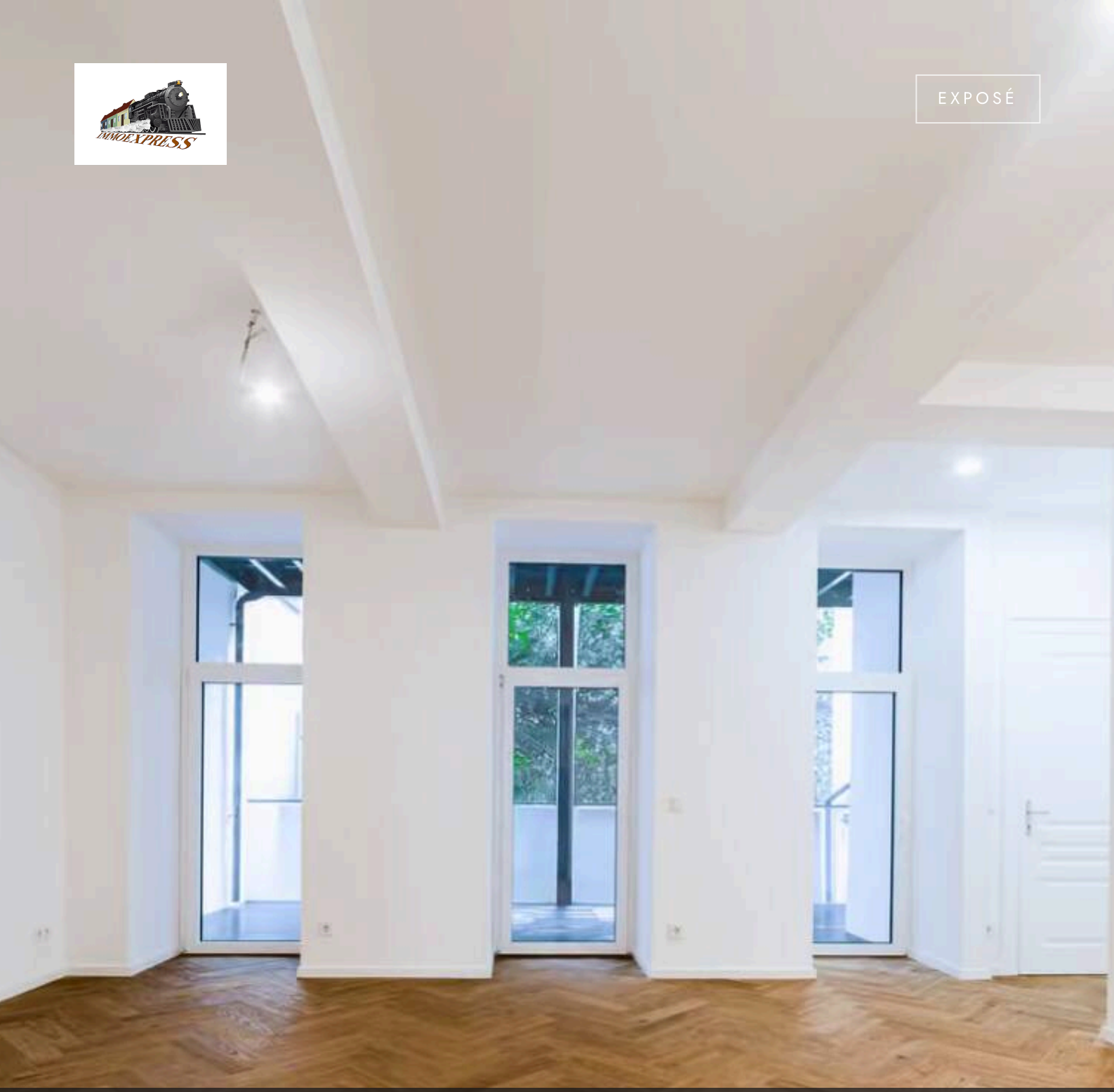
EXPOSÉ



WIEN · ERDGESCHOSSWOHNUNG

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern und ca. 20 m² südseitiger Loggia und viel Privatsphäre,1030 Wien

399.000 €	67 m²	3
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER

BESCHREIBUNG

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern und ca. 20 m² südseitiger Loggia und viel Privatsphäre,1030 Wien

399.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	67 m²	Objektart	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	2	Objektnummer	O2100170324

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern und ca. 20 m² südseitiger Loggia und viel Privatsphäre
Trubelgasse 6, 1030 Wien
Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 67,54 m² Wohnfläche und zusätzlich eine beeindruckende südseitige Loggia mit ca. 19,54 m². Die Wohnung wird schlüsselfertig als Erstbezug übergeben und ist bequem mit dem neu eingebauten Lift erreichbar.
Im Mittelpunkt steht die großzügige Wohnküche mit ca. 31,04 m² und viel Platz für einen weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Mehrere direkte Zugänge verbinden den Wohnbereich mit der fast 20 m² großen Loggia. Durch ihre geschützte Ausrichtung zum Innenhof genießt man hier absolute Privatsphäre – ein außergewöhnlich großzügiger zusätzlicher Lebensbereich im Freien.
Das Elternschlafzimmer verfügt über ca. 13,52 m², das zweite Schlafzimmer über ca. 10,34 m². Besonders komfortabel sind die zwei separaten Badezimmer sowie das zusätzliche WC. Damit eignet sich die Wohnung hervorragend für Familien, Paare mit Homeoffice oder Käufer, die Wert auf großzügiges Wohnen und eine große private Freifläche legen.
Alles auf einen Blick:

- **Erstbezug,** ca. 67,54 m² Wohnfläche **(3 Zimmer)** + ca. 19,54 m² südseitige Loggia **(Erdgeschoss)**
- zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und eine beeindruckende südseitige Loggia
- Kaufpreis € 399.000,-
- Generalsaniertes Haus mit neuem Lift
- Fußbodenheizung mittels Zentralgasheizung
- Hochwertige Parkettböden und moderne Fliesen
- Bezugsfertig
- Top-Lage nahe Belvedere, Schweizergarten, Botanischem Garten, Arsenal und Wien Hauptbahnhof
- Sehr gute öffentliche Anbindung durch U1, Straßenbahnlinien O und 18, Bus 13A sowie Schnellbahn- und Fernverkehr am Hauptbahnhof

Lageanalyse – Trubelgasse 6, 1030 Wien:
Die Wohnung liegt ruhig und gleichzeitig zentral – zwischen Hauptbahnhof, Arsenal und dem Schweizergarten. Der Standort verbindet die Infrastruktur des Stadtzentrums mit hoher Wohnqualität im Grünen.
Öffentliche Verkehrsanbindung:
· **U1 Hauptbahnhof Wien** – ca. 8 Gehminuten
· **Straßenbahnlinien O und 18** – Ghegastraße, ca. 4 Minuten
· **Buslinie 13A** – Richtung Mariahilf
· **Schnellbahnverbindungen & Fernzüge** ab Hauptbahnhof
· Flughafen Wien direkt per S-Bahn oder Auto erreichbar
Nahversorgung & Freizeit:
Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Gastronomie sowie der Belvederegarten, Botanische Garten und Schweizergarten sind fußläufig erreichbar.
Architektur und Ausstattung
Highlights

- **intelligent geplante Grundrisse**
- **Langlebige, hochwertige Materialien**
- **3 Fach verglaste Fenster**
- **Hochwertiger Eichenparkett (Diele)**
- **Modern hochwertige Fliesen in den Nassräumen**
- **Fußbodenheizung, Gaszentralheizung**
- **Hochwertige Sanitäreinrichtungen**
- **Videogegensprechanlage**
- **Sicherheitseingangstüre, Widerstandsklasse 2**
- **liebevoller Detailarbeit und einem exklusiven Designkonzept**

Kosten
EUR 399.000,-
Provision: 3% zzgl. 20% USt.

Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Eintragungsgebühr: 1,1%
Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. USt.

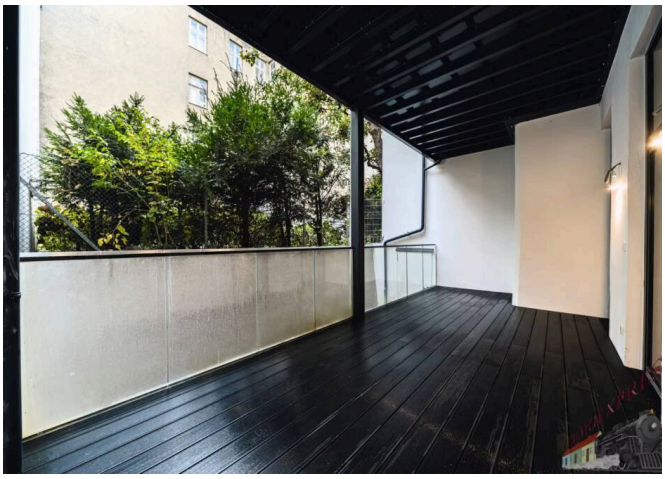
Ihr Ansprechpartner:
Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 ||
e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi
*(Mo – So, 9:00 – 21:00 Uhr)

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin und entdecken Sie Ihr Traumhaus im Grünen. Kontaktieren Sie uns heute!

Besichtigungen auch an Wochenenden möglich!
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

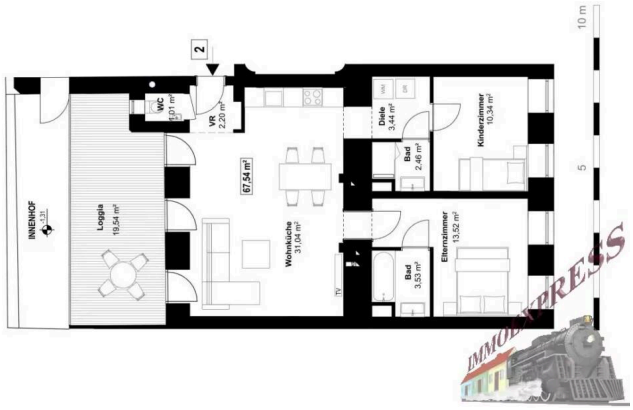
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

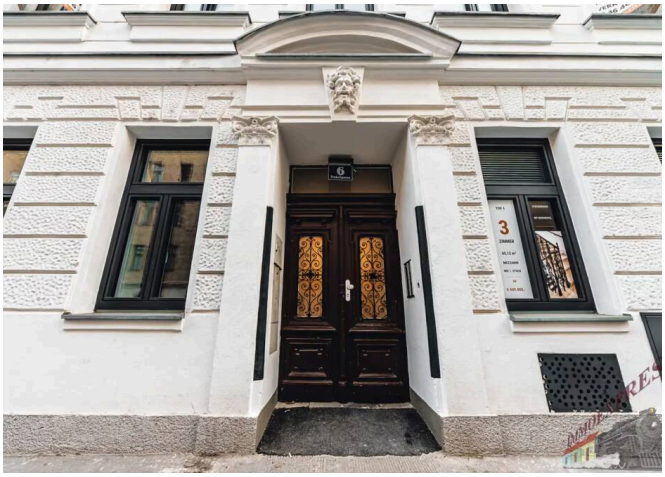
IMPRESSIONEN











IMMOCITY

Ihr Ansprechpartner: Herr Ehsan Karimian
+43 676 46 46 646 | ek@immo-city.at | www.immo-city.at

PREISLISTE - Trubelgasse 6, 1030 Wien

Top	Etage	WNFL.	Zimmer	Terrasse	Loggia	Gewichtete Fläche	Kaufpreis Eigennutzer	Status
Top 1	Erdgeschoß	43,46 m²	2	-	15,98 m²	59,44 m²	€ 299.000,00	verfügbar
Top 2	Erdgeschoß	67,54 m²	3	-	19,54 m²	87,08 m²	€ 399.000,00	verfügbar
Top 4	Mezzanin (1.Stock)	65,12 m²	3	-	-	65,12 m²	€ 449.000,00	verfügbar
Top 12	Dachgeschoß				-			verkauft
Top 13	Dachgeschoß				-			verkauft
Top 14	Dachgeschoß	141,54 m²	4	11,41m²	-	147,24 m²	€ 1.299.000,00	verfügbar

Vermittlungsprovision: 3% zzgl. 20% USt. vom Gesamtkaufpreis
Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen.









AUSSTATTUNG

— Altbau

— barrierefrei

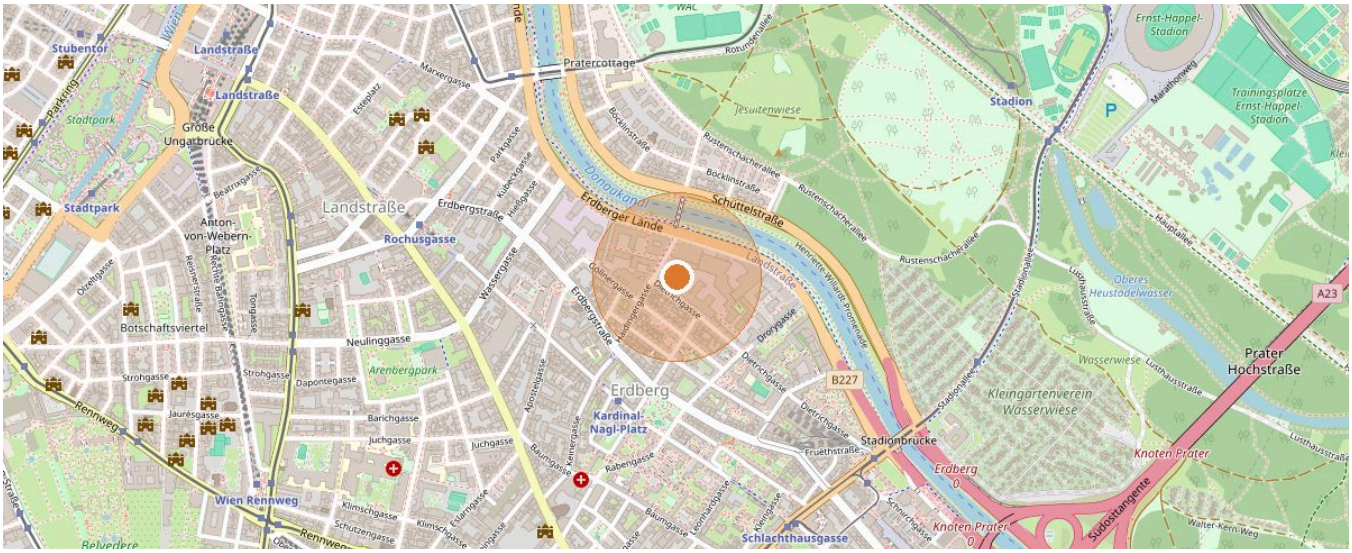
— Personenaufzug

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**	Loggien	**1**
Top-Nummer	**2**	Loggiafläche	**19,54 m²**
Bezirk	**Wien**	Bodenbelag	**Parkett**
Stadtbezirk	**3. Landstraße**	Badausstattung	**Dusche, Badewanne**

Lage	**W Osten**	Fenster-Material	**Kunststoff**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**	Türen	**Holz**
Wohnfläche	**67,54 m²**	Zustand	**Erstbezug**
Gesamtfläche	**67,54 m²**	Letzte Modernisierung	**2026**
Separate WCs	**1**	Verfügbar ab	**Ab sofort**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1030 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Ehsan Karimian

Mobil: +43 676 46 46 646

E-Mail: e.karimian@immo.express

ONLINE ANSEHEN

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.