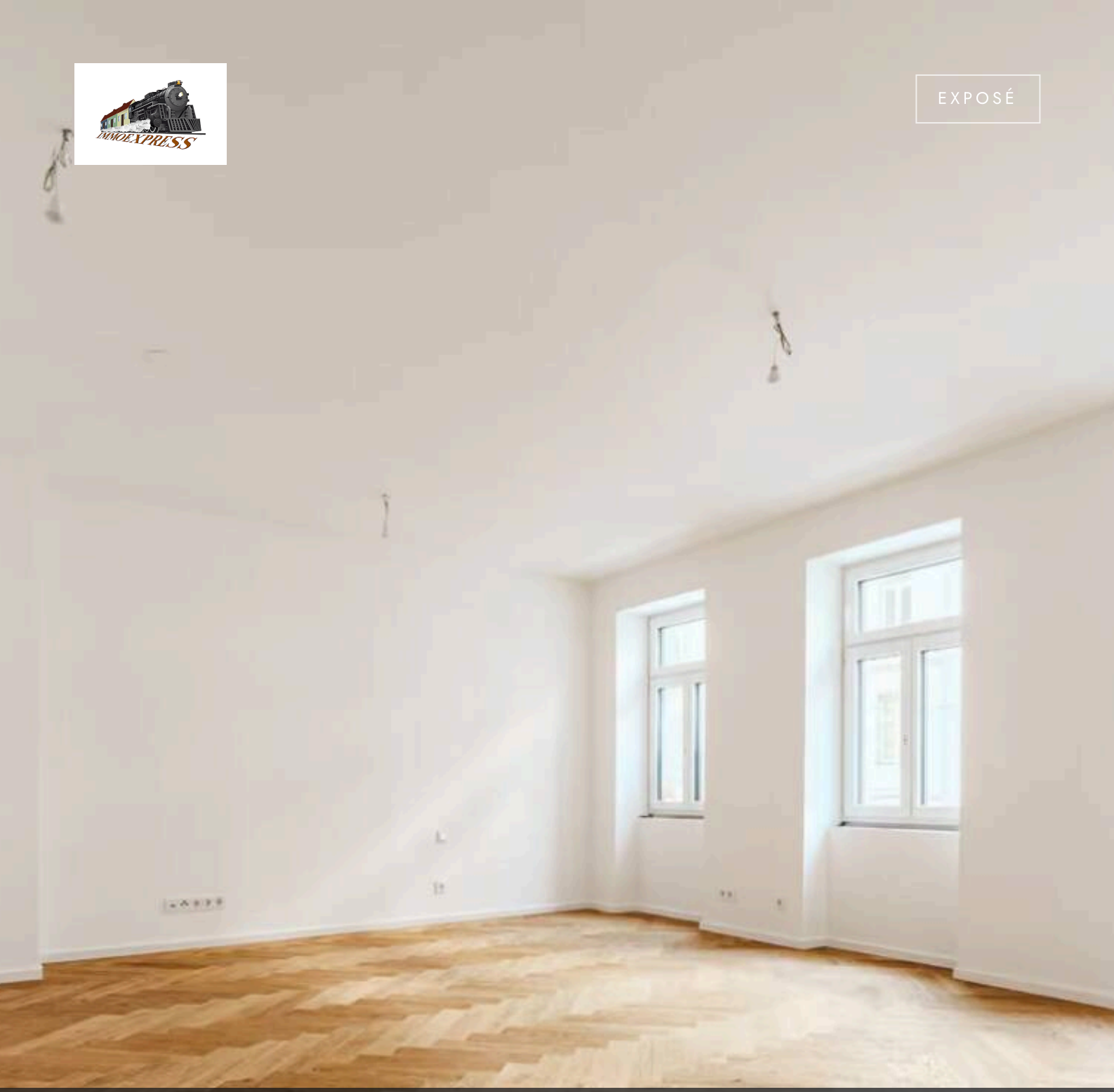
EXPOSÉ



WIEN · WOHNUNG

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit über 31 m² großer Wohnküche,1030 Wien

449.000 €	65 m²	3
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER

BESCHREIBUNG

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit über 31 m² großer Wohnküche,1030 Wien

449.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	65 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100170325

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit über 31 m² großer Wohnküche
Trubelgasse 6, 1030 Wien
Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ca. 65,12 m² Wohnfläche, einer sehr großzügigen Raumaufteilung und viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die Wohnung wird schlüsselfertig als Erstbezug übergeben und ist bequem mit dem neu eingebauten Lift erreichbar.
Das Herzstück ist die ca. 31,37 m² große Wohnküche, die nahezu die Hälfte der gesamten Wohnfläche einnimmt und viel Platz für einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich bietet. Dadurch entsteht ein offenes und besonders angenehmes Raumgefühl.
Das Schlafzimmer mit ca. 11,74 m² sowie das zusätzliche Kabinett mit ca. 9,65 m² ermöglichen eine flexible Nutzung – beispielsweise als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Besonders praktisch sind das ca. 4,98 m² große Badezimmer, das separate WC sowie der mit ca. 3,08 m² sehr großzügig dimensionierte Abstellraum.
Die Kombination aus großer Wohnküche, zwei separat nutzbaren Zimmern, viel Stauraum und einer klar strukturierten Raumaufteilung macht Top 4 zu einer besonders vielseitigen 3-Zimmer-Wohnung für Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf.
Alles auf einen Blick:

- **Erstbezug,** ca. 65,12 m² Wohnfläche **(3 Zimmer), Mezzanin (wie 1.Stock)**
- Durchdachte Raumaufteilung mit separater Küchennische, großzügigem Wohnbereich, Schlafzimmer, Kabinett, Badezimmer, WC und Abstellraum.
- Kaufpreis € 449.000,-
- 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**

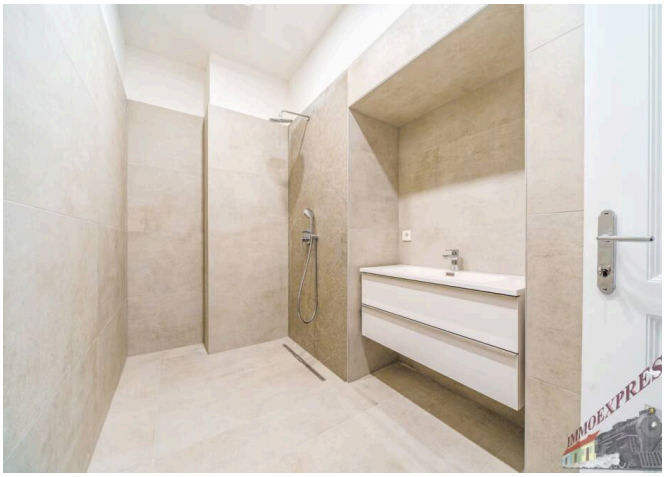
Kosten
EUR 449.000,-
Provision: 3% zzgl. 20% USt.
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Eintragungsgebühr: 1,1%
Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. USt.

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





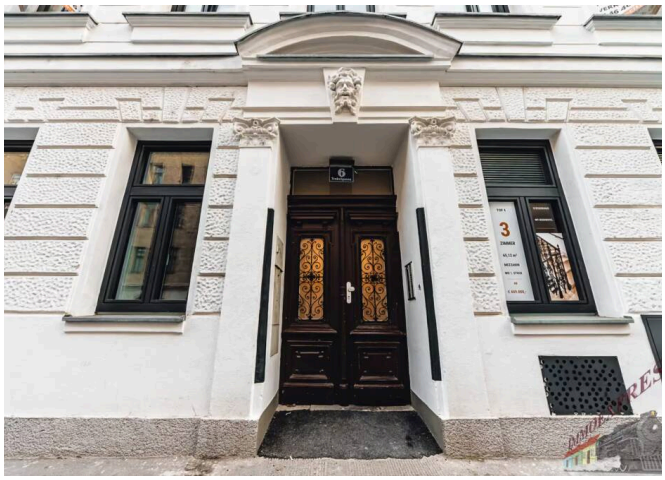
IMMOCITY

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

PREISLISTE - Trubelgasse 6, 1030 Wien

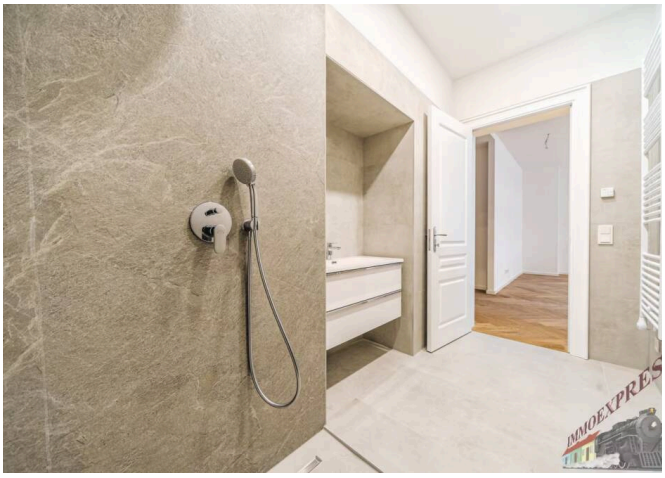
Top	Etage	WNFL.	Zimmer	Terrasse	Loggia	Gewichtete Fläche	Kaufpreis Eigennutzer	Status
Top 1	Erdgeschoß	43,46 m²	2	-	15,98 m²	59,44 m²	€ 299.000,00	verfügbar
Top 2	Erdgeschoß	67,54 m²	3	-	19,54 m²	87,08 m²	€ 399.000,00	verfügbar
Top 4	Mezzanin (1.Stock)	65,12 m²	3	-	-	65,12 m²	€ 449.000,00	verfügbar
Top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

- Abstellraum
- Altbau
- barrierefrei
- Personenaufzug

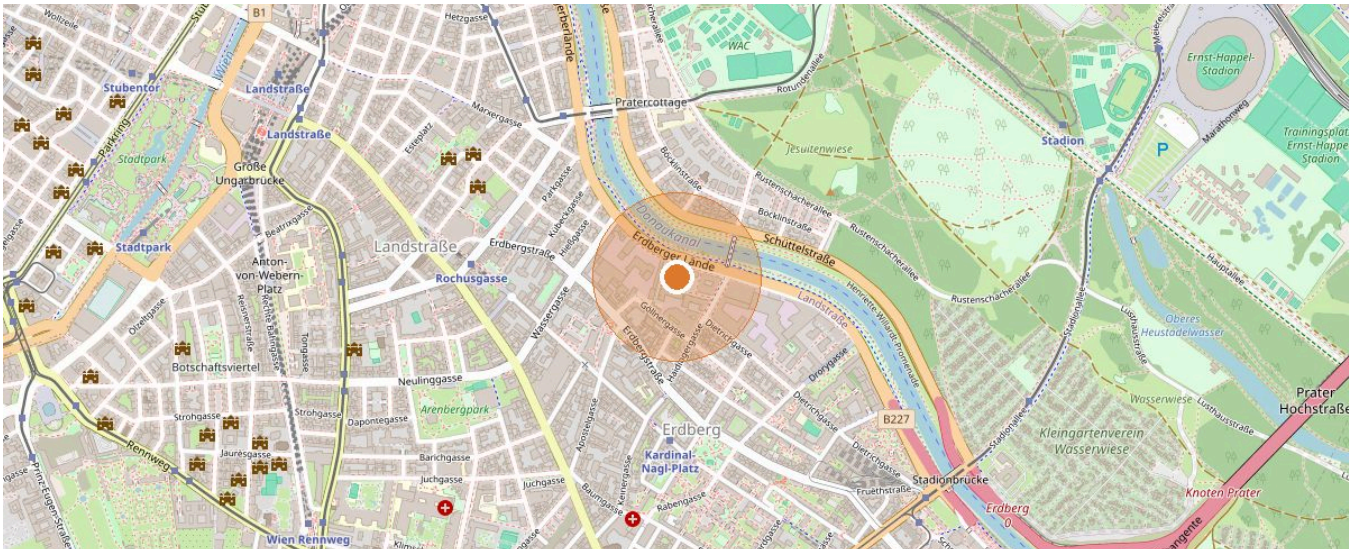
WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Etage	**1**
Top-Nummer	**2**
Separate WCs	**1**
Bodenbelag	**Parkett**
Badausstattung	**Dusche**

Bezirk	**Wien**
Stadtbezirk	**3. Landstraße**
Lage	**W Osten**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Wohnfläche	**65,12 m²**
Gesamtfläche	**65,12 m²**

Fenster-Material	**Kunststoff**
Türen	**Holz**
Zustand	**Erstbezug**
Letzte Modernisierung	**2026**
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.