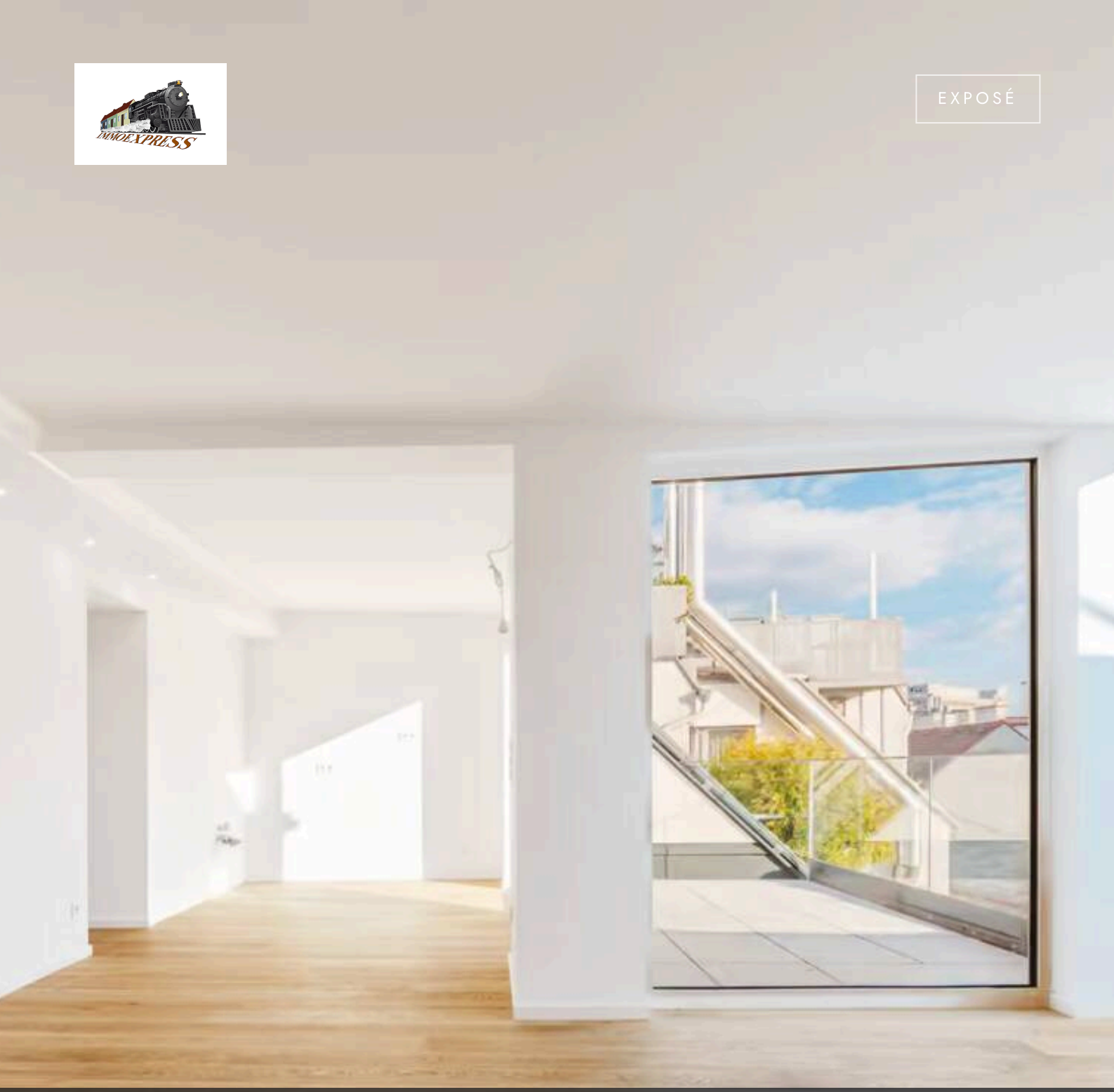
EXPOSÉ



WIEN · DG-WOHNUNG

# Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit südseitiger Terrasse & Lift direkt in die Wohnung, 3.,Trubelgasse 6

| 1.299.000 € | 141 m² | 4 | 2026 |
|---|---|---|---|
| ZU VERKAUFEN | WOHN-/NUTZFLÄCHE | ZIMMER | BAUJAHR |

BESCHREIBUNG

# Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit südseitiger Terrasse & Lift direkt in die Wohnung, 3.,Trubelgasse 6

**1.299.000 €**
ZU VERKAUFEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 141 m² | Objektart | DG-Wohnung |
| Zimmer | 4 | Vermarktung | Zu Verkaufen |
| Badezimmer | 2 | Objektnummer | O2100170326 |
| Baujahr | 2026 | | |

**Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit südseitiger Terrasse & Lift direkt in die Wohnung Trubelgasse 6, 1030 Wien**
In einem hochwertig sanierten Altbau in ruhiger Lage des 3. Bezirks – nahe dem Arsenal, dem Hauptbahnhof und dem Schweizergarten – steht diese stilvolle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung zum Verkauf. Sie befindet sich im 2. Dachgeschoss und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein seltenes Extra: **der Lift fährt direkt in die Wohnung**.
Mit einer Wohnfläche von rund 141,54 m² und einer **südseitigen Terrasse mit ca. 11,4 m²** bietet diese Wohnung ein Wohngefühl der Extraklasse – auf einer Ebene, lichtdurchflutet, hochwertig und ruhig.

**Eckdaten:**
Wohnfläche: ca. 141,54 m²
Terrasse (südseitig, hofseitig): ca. 11,41 m²
Zimmer: 4 (große Wohnküche + 3 Schlafzimmer)
Bäder: 2 (mit Dusche oder Badewanne + WC)
2 X WCs
Abstellraum
Lift: fährt direkt in die Wohnung
Bezugsfertig: schlüsselfertige Ausführung
Kaufpreis: € 1.299.000,–
Betriebskosten: geschätzt ca. € 2,–/m² monatlich
Heizung: Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
Klimaanlage: vorbereitet

**Raumaufteilung – durchdacht & großzügig:**
Die Wohnung ist vollständig auf einer Ebene angelegt. Sie betreten die Einheit über das elegante Stiegenhaus oder direkt mit dem Lift in den zentralen Vorraum.
Vom Vorraum aus gelangen Sie in den ca. 64 m² großen, offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur sonnigen, südseitigen Terrasse – ein ruhiger Rückzugsort im Innenhof. Die moderne Küche ist offen integriert, ideal für geselliges Wohnen.
Drei **separat begehbare Schlafzimmer** bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei stilvolle Badezimmer stehen zur Verfügung: eines mit Badewanne, eines mit bodengleicher Dusche. Zusätzlich gibt es ein separates WC mit Handwaschbecken sowie einen praktischen Abstellraum.

**Ausstattung – hochwertig & modern:**
· Liftzufahrt direkt in die Wohnung
· Südseitige Terrasse mit WPC-Dielen, Steckdose und Wasseranschluss
· Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
· Klimaanlage
· Hochwertiger Eichenparkett (geölt)
· Großformatige Fliesen in Bad/WC (120 × 60 cm)
· Sicherheitseingangstür (Widerstandsklasse RC3)
· Maßgefertigte Innentüren (220 cm Höhe)
· 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
· Videosprechanlage

**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.

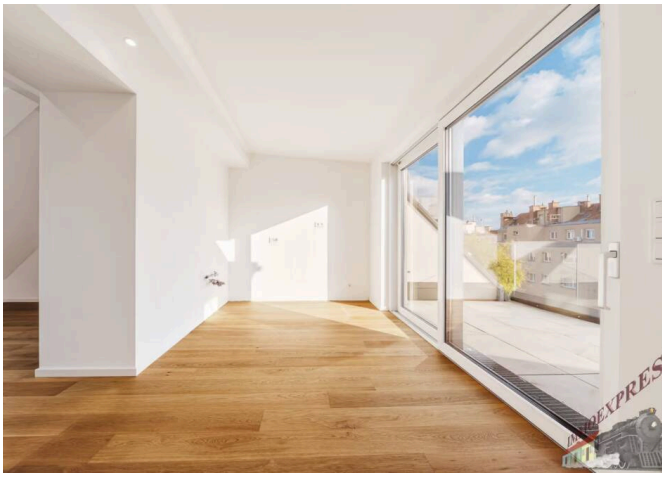
**Kosten**
EUR 1.299.000,-
Provision: 3% zzgl. 20% USt.
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Eintragungsgebühr: 1,1%
Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: bei Barzahlung 2% bei Fremdfinanzierung 2,5% zzgl. USt.

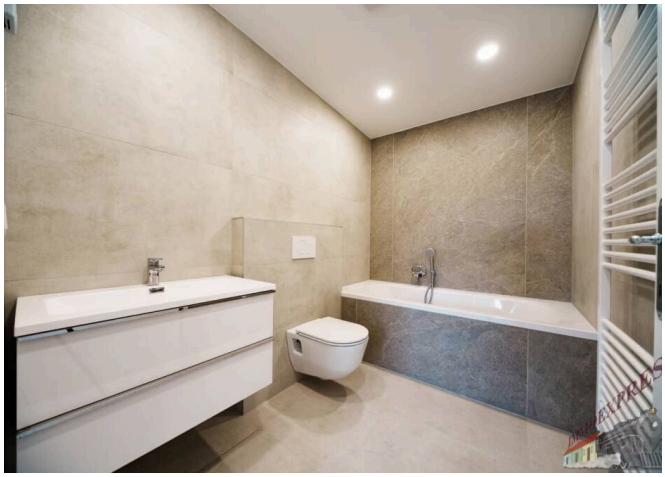
**Ihr Ansprechpartner:**
Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 ||
e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi
*(Mo – So, 9:00 – 21:00 Uhr)

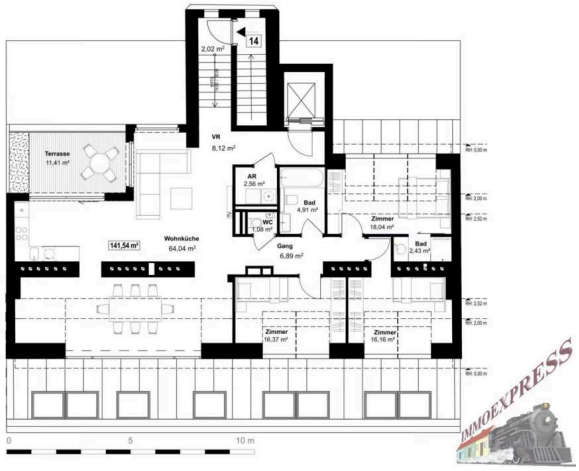
Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin und entdecken Sie Ihr Traumhaus im Grünen. Kontaktieren Sie uns heute!
**Besichtigungen auch an Wochenenden möglich!**
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

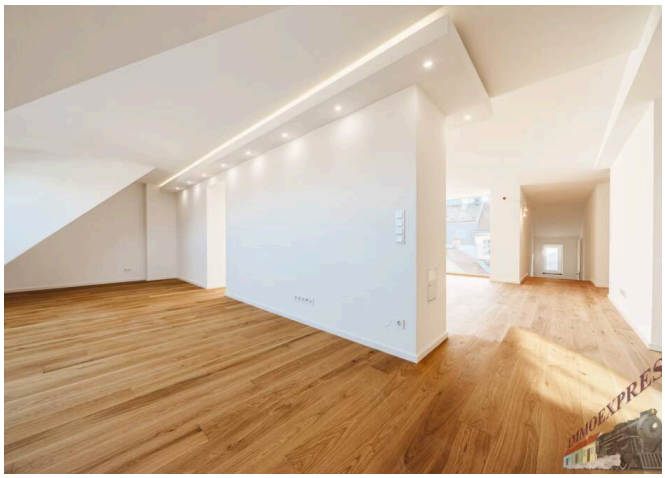
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

## IMPRESSIONEN





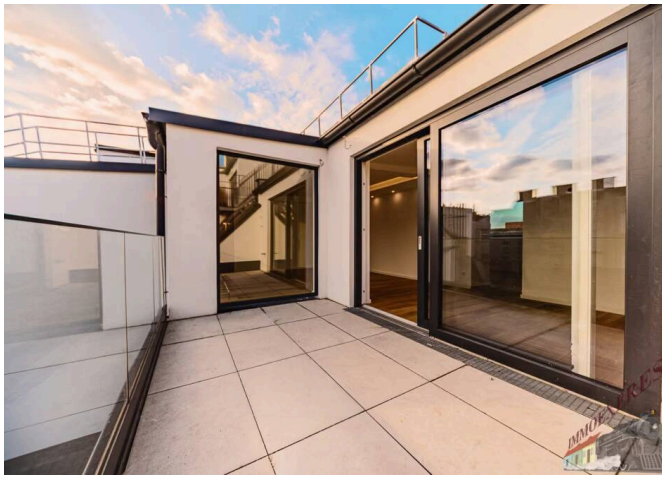


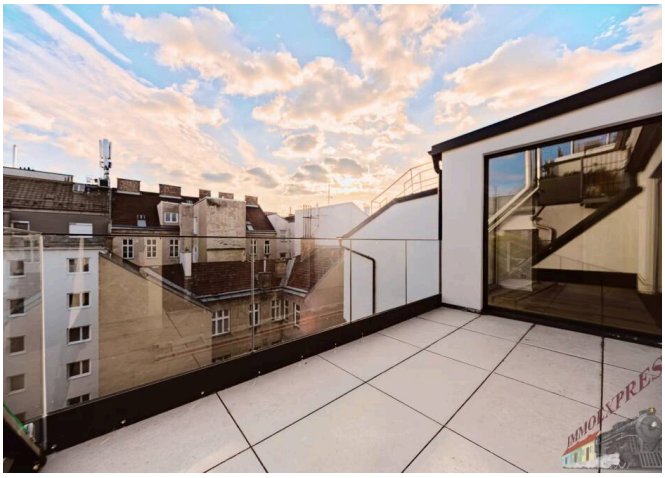



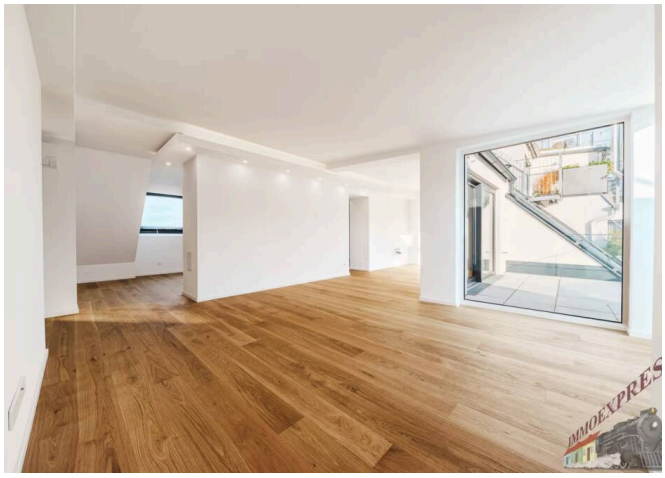












## AUSSTATTUNG

- Abstellraum
- barrierefrei
- Neubau
- Personenaufzug

## WEITERE DETAILS

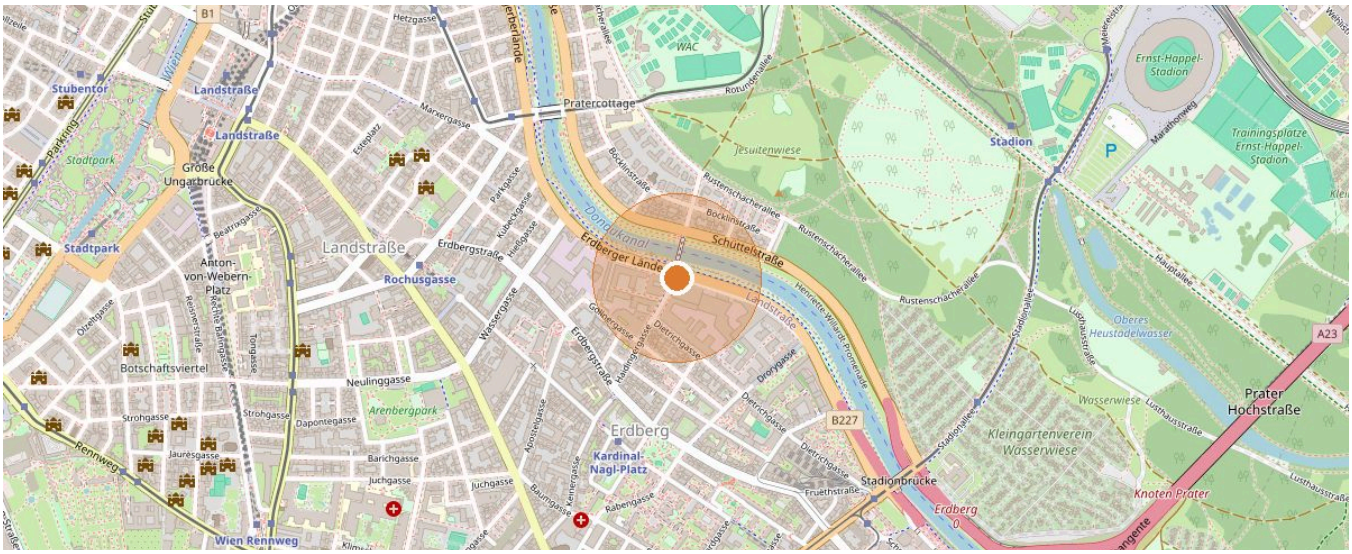
| | |
|---|---|
| Etage | **5** |
| Top-Nummer | **14** |
| Bezirk | **Wien** |

| | |
|---|---|
| Terrassenfläche | **11,41 m²** |
| Heizart | **Luft-Wärmepumpe** |
| Bodenbelag | **Parkett** |

| | |
|---|---|
| Stadtbezirk | **3. Landstraße** |
| Lage | **W Osten** |
| Käuferprovision | **3 % zzgl. 20% MwSt.** |
| Wohnfläche | **141,54 m²** |
| Gesamtfläche | **141,54 m²** |
| Separate WCs | **2** |
| Terrassen | **1** |

| | |
|---|---|
| Badausstattung | **Dusche, Badewanne** |
| 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.