



PROPERTY EXPOSÉ

WIEN @EN · APARTMENT

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche beim Naschmarkt – Faulmanngasse 3, 1040 Wien

998.000 €

FOR SALE

115 m²

LIVING/USABLE AREA

4

ROOMS

1967

YEAR BUILT

DESCRIPTION

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche beim Naschmarkt – Faulmannngasse 3, 1040 Wien

998.000 €
FOR SALE

Living/usable area	115 m ²
Rooms	4
Bathrooms	2
Year built	1967

Property type	Apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100170015

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche beim Naschmarkt – Faulmannngasse 3, 1040 Wien
Faulmannngasse 3/5, 1040 Wien

1. Liftstock | ca. 115,20 m² | 4 Zimmer
Kaufpreis: € 998.000,—
Ab sofort verfügbar

**EXKLUSIVES WOHNEN IN EINER DER GEFRAGSTESTEN INNERSTÄDTISCHEN LAGEN WIENS
AUCH FÜR ANLEGER INTERESSANT**

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnlich hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 115,20 m² Wohnfläche im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in der Faulmannngasse 3 im 4. Wiener Gemeindebezirk. Die Lage unmittelbar beim Naschmarkt verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen in den 1. Bezirk. Karlsplatz, Wiener Staatsoper und die Wiener Innenstadt befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine ca. 41,23 m² große Wohnküche, eine hochwertige Designküche sowie die ruhige, hofseitige Ausrichtung der Schlafzimmer.

HIGHLIGHTS DER WOHNUNG

- ca. 115,20 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 1. Liftstock
- großzügige Wohnküche mit ca. 41,23 m²
- hochwertige, moderne Einbauküche inklusive
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Fischgrätparkett
- drei Schlafzimmer bzw. flexible Nutzung als zwei Schlafzimmer + Ankleidezimmer

- Schlafzimmer hofseitig ausgerichtet
- großzügiges Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauten
- modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- hochwertige Sanitärausstattung
- separate Abstellmöglichkeiten
- Lift
- Zentralheizung mit Fernwärme
- sehr gute Energiewerte des Gebäudes
- sofort verfügbar

GROSSZÜGIGE WOHNKÜCHE – DAS HERZSTÜCK DER WOHNUNG

Das Herzstück der Wohnung bildet die ca. 41,23 m² große Wohnküche. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich bietet außergewöhnlich viel Platz und schafft ein großzügiges, modernes Wohngefühl. Die hochwertige Küche ist mit einer großzügigen Kochinsel, eleganten Fronten, hochwertigen Oberflächen und integrierten Geräten ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Durch die offene Gestaltung eignet sich der Raum ideal für einen großen Essbereich sowie eine großzügige Wohnlandschaft.

FLEXIBLE RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnung bietet eine besonders praktische und vielseitige Raumaufteilung. Je nach persönlichen Anforderungen kann sie mit drei Schlafzimmern genutzt werden oder alternativ mit zwei Schlafzimmern und einem großzügigen Ankleidezimmer. Das derzeit eingerichtete Ankleidezimmer kann nach Vereinbarung in der dargestellten Form übernommen werden.

Die hofseitige Ausrichtung der Schlafräume schafft einen angenehmen Rückzugsbereich abseits der Straßenseite.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Die Wohnung präsentiert sich modern, elegant und hochwertig ausgestattet.

Besonders hervorzuheben sind:

- Fischgrätparkett
- hochwertige Designküche mit Kochinsel
- großzügige Küchen- und Arbeitsflächen
- moderne Einbaugeräte
- Walk-in-Dusche mit schwarzer Armatur
- großformatige Fliesen im Badezimmer
- moderner Waschtisch
- wandhängendes WC
- hochwertige Einbaumöbel im Ankleidebereich
- großzügige Fensterflächen
- Zentralheizung
- Wärmeversorgung über Fernwärme

Die Küche ist im Kaufpreis inkludiert. Eine Übernahme weiterer Möbel ist nach individueller Vereinbarung möglich.

ENERGIEAUSWEIS DES GEBÄUDES

Auch energetisch weist das Gebäude attraktive Kennwerte auf:

- Heizwärmebedarf (HWB): 43,80 kWh/m²a – Energieklasse B
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,70 – Energieklasse C

Damit verfügt das Bestandsgebäude über einen guten Heizwärmebedarf.

TOPLAGE BEIM NASCHMARKT – 1040 WIEN

Die Faulmannngasse befindet sich in einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiens.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Naschmarkt.

Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung. Gleichzeitig sind der Karlsplatz, die Wiener Staatsoper und der 1. Bezirk bequem erreichbar.

Die Kombination aus Naschmarkt, Innenstadtlage und hervorragender Infrastruktur macht diese Adresse sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U4 – Kettenbrückengasse
- U1 / U2 / U4 – Karlsplatz
- Straßenbahnlinien 1 und 62
- Badner Bahn
- Buslinie 59A

Durch die zentrale Lage sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch zahlreiche weitere Stadtteile schnell erreichbar.

AUCH FÜR ANLEGER INTERESSANT

Aufgrund der zentralen Lage, der großzügigen Wohnfläche und der flexiblen Zimmeraufteilung eignet sich die Wohnung auch als Anlageobjekt.

Laut Eigentümerangabe ist eine freie Mietzinsbildung möglich. Eine entsprechende rechtliche Prüfung im konkreten Vermietungsfall wird empfohlen.

ECKDATEN

Adresse: Faulmannngasse 3/5, 1040 Wien

Wohnfläche: ca. 115,20 m²

Zimmer: 4

Wohnküche: ca. 41,23 m²

Etage: 1. Liftstock

Lift: vorhanden

Heizung: Zentralheizung

Wärmeversorgung: Fernwärme

HWB: 43,80 kWh/m²a – Klasse B

fGEE: 1,70 – Klasse C

Küche: im Kaufpreis inkludiert

Weitere Möbel: nach Vereinbarung

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: € 998.000,—

Kosten

EUR 998.000,-

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

e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

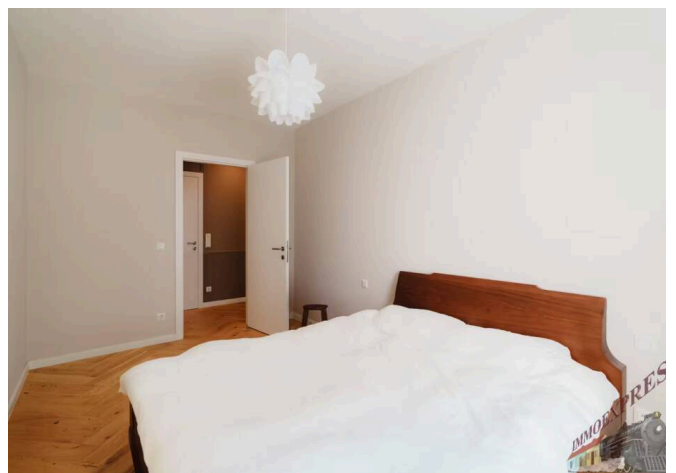
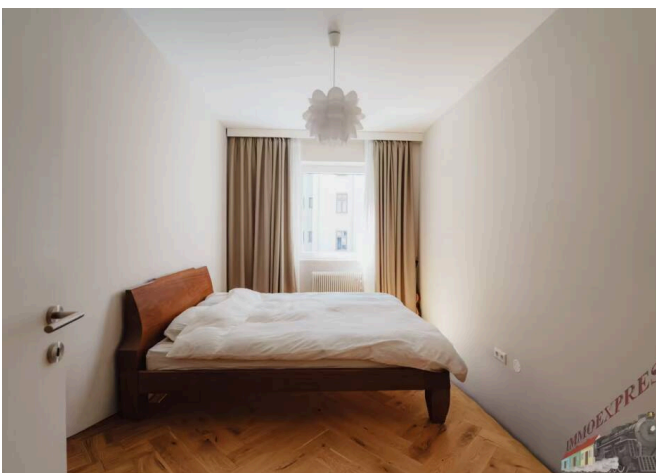
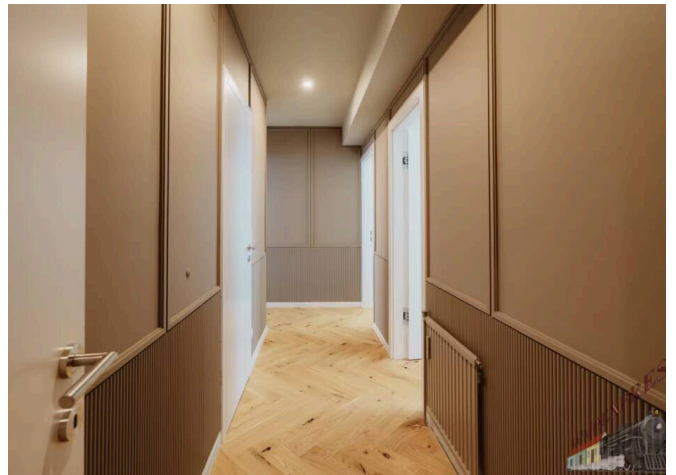
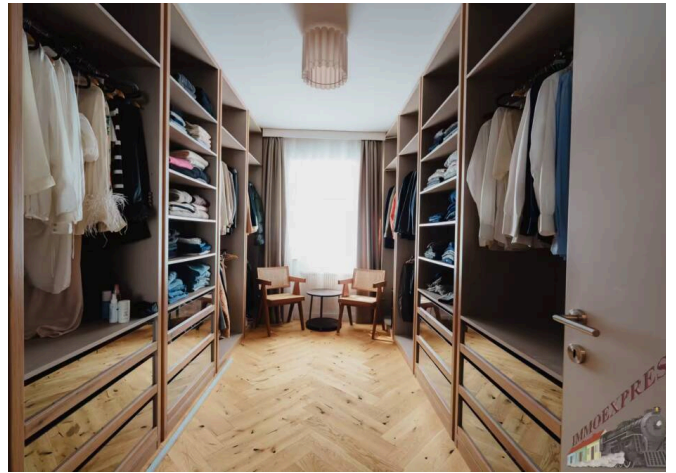
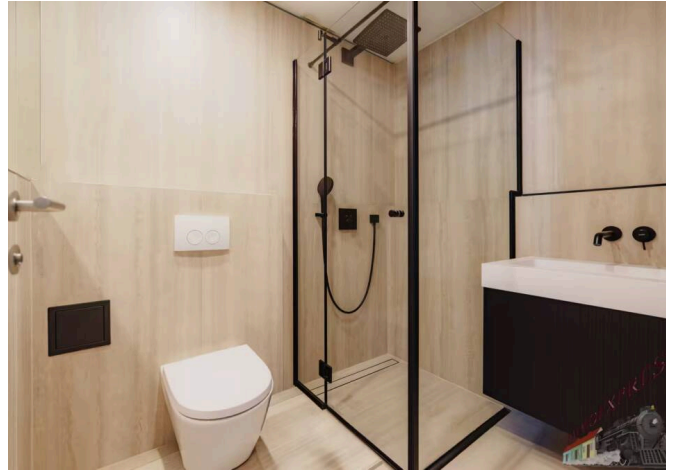
IMMO EXPRESS KG

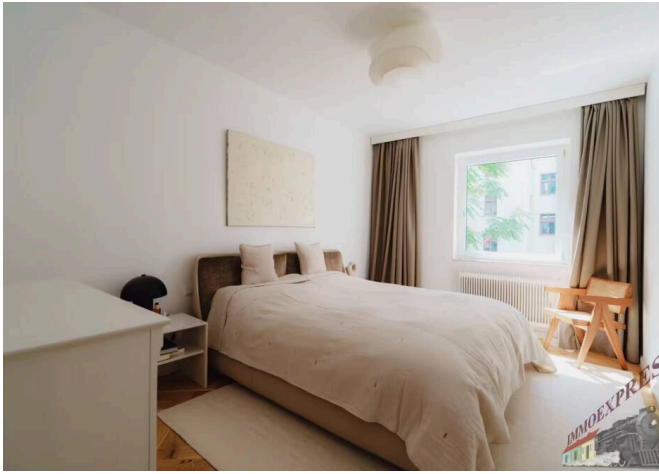
Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Abgeber und Immobilienmakler ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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.

IMPRESSIONS





FEATURES

- Storeroom

— New Building
- Elevator

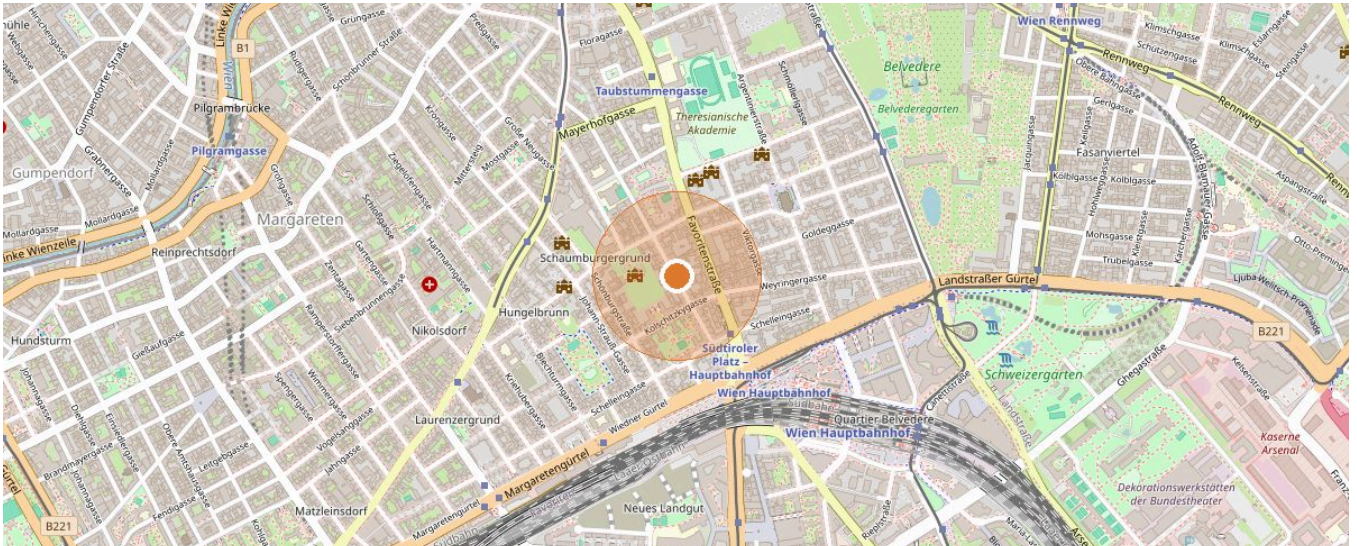
— Partly furnished

FURTHER DETAILS

Heating Type	District heating
Floor	1
Apartment No. (Top)	5
District	Wien
City District	4. Wieden
Location Quality	W Süden
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Living Area	115,2 m ²
Total Area	115,2 m ²
Lavatories	2

Heating Fuel	District heating
Flooring	Parquet
Bath Features	Shower
Kitchen	Complete
Window Type	Plastic
Doors	Wood
Separate WC	1
Condition	As new
Available from	Immediately

LOCATION & YOUR CONTACT



1040 Wien · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Ehsan Karimian

Mobile: +43 676 46 46 646

Email: e.karimian@immo.express



[VIEW ONLINE](#)

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Property ID O2100170015 · As of 14.10.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.