

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

Apartamento · 1030 Wien

EN VENTA
449.000 €

65 m²	3
Superficie	Habitaciones

Datos clave

Superficie	65 m²	Tipo de inmueble	Apartamento
Habitaciones	3	Oferta	En venta
Baños	1	Referencia	O2100170325

Descripción

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.

Equipamiento

Trastero | Edificio antiguo | Sin barreras arquitectónicas | Ascensor de pasajeros

Más detalles

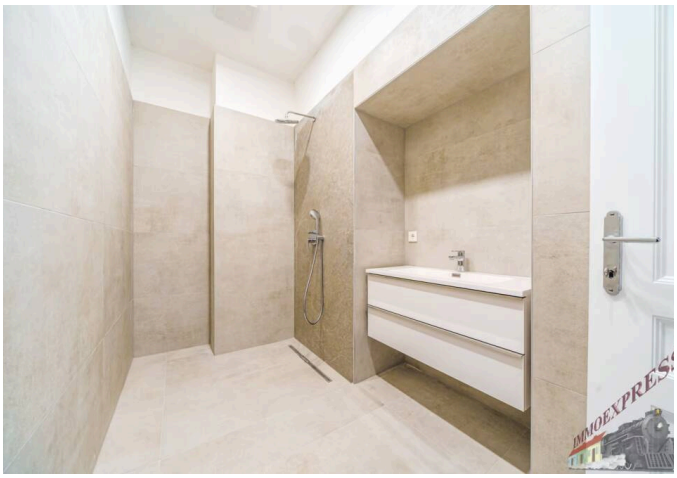
Tipo de calefacción	**Calefacción central**
Planta	**1**
N.° de puerta (Top)	**2**
Distrito	**Wien**
Barrio	**3. Landstraße**
Ubicación	**W Osten**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Superficie habitable	**65,12 m²**
Superficie total	**65,12 m²**

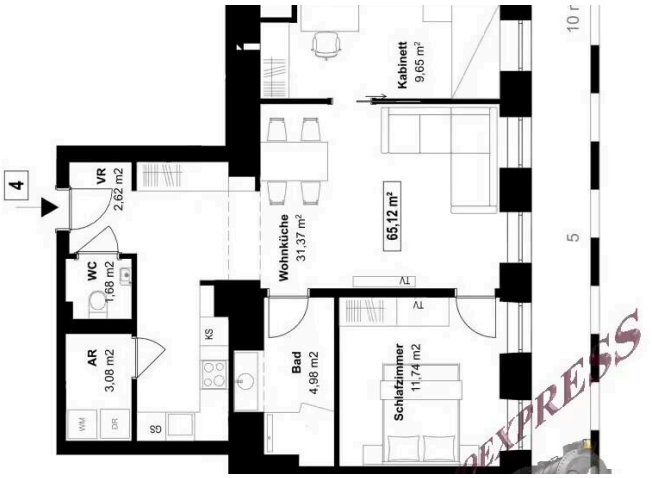
Aseos	**1**
Suelos	**Parquet**
Equipamiento del baño	**Ducha**
Tipo de ventanas	**PVC**
Puertas	**Madera**
Estado de conservación	**Primera ocupación**
Última modernización	**2026**
Disponible a partir de	**Inmediatamente**

Certificado energético

Índice energético	310,10 kWh/(m²*a)

Impresiones





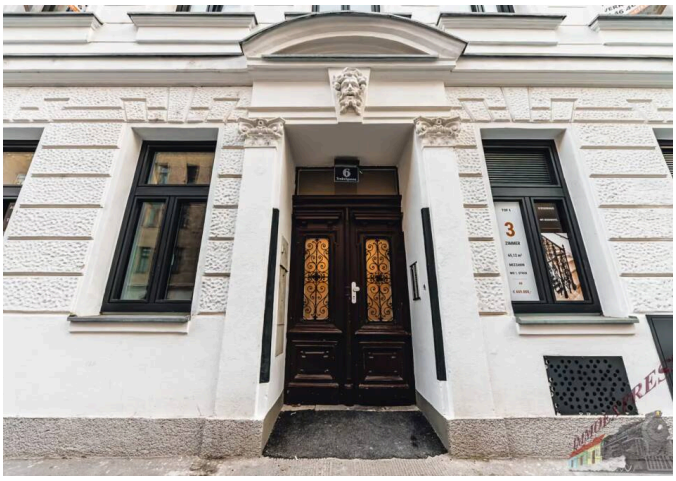
IMMOCITY

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.



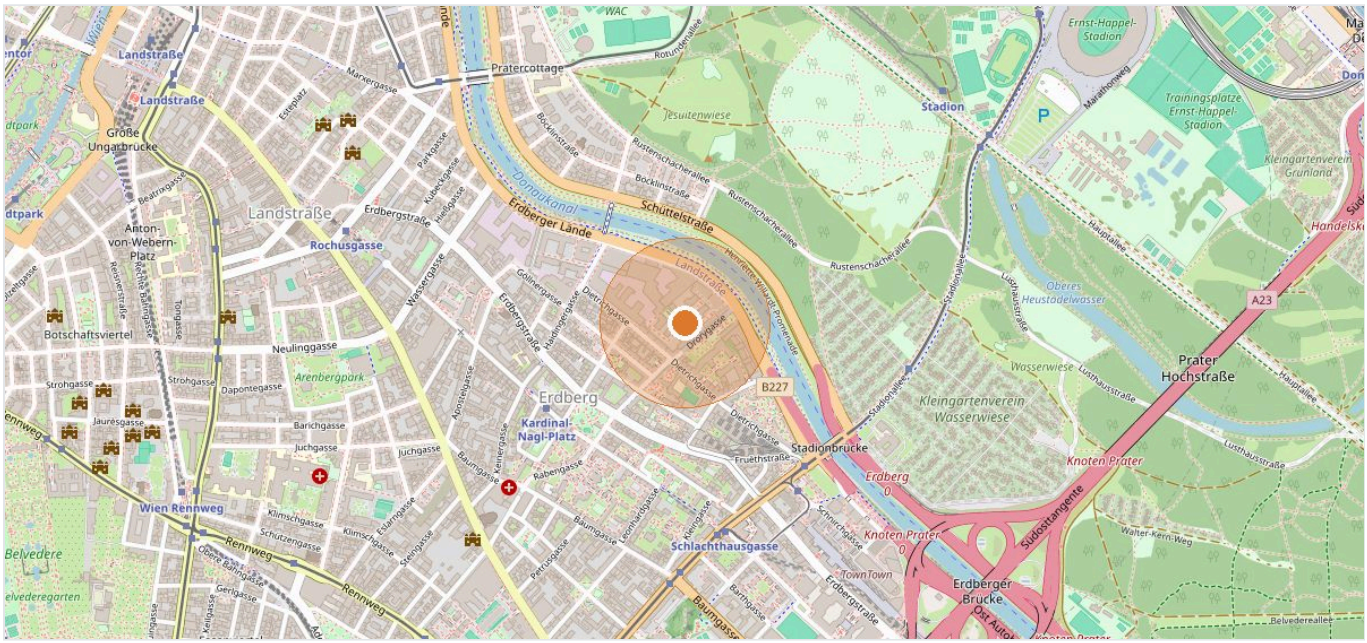








Ubicación



1030 Wien · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Su contacto



Ehsan Karimian

Móvil +43 676 46 46 646

Correo e.karimian@immo.express

VER EN LÍNEA

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

Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=350800

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.