Altbaujuwel nahe Prater & Augarten – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 7398/1095

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,00 m²
Nutzfläche:	98,15 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	649.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.612,33 €
Betriebskosten:	174,31 €
USt.:	20,55 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



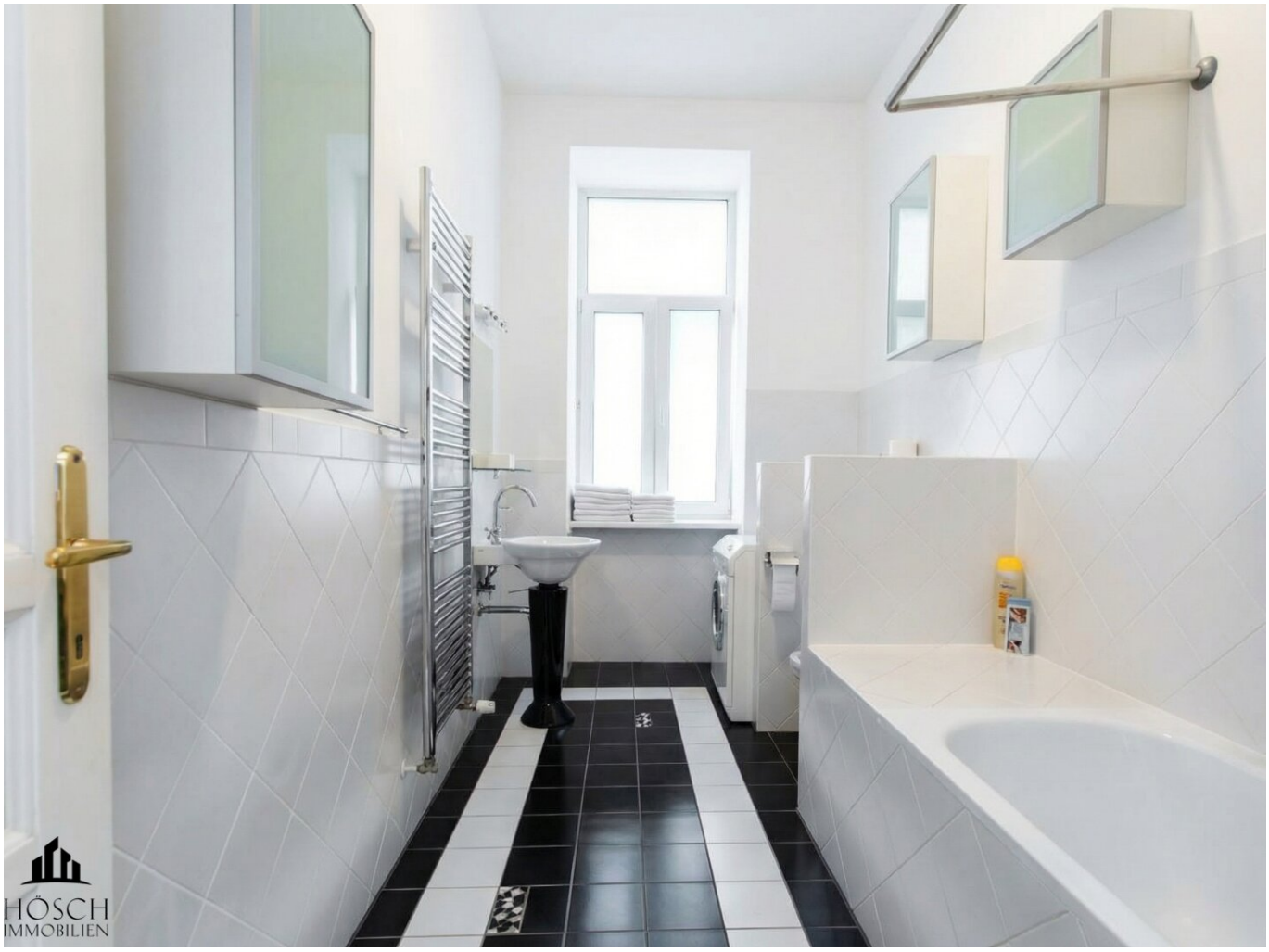
Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH

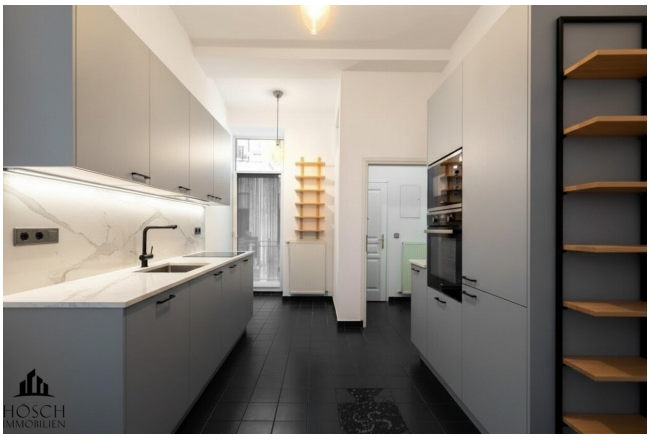


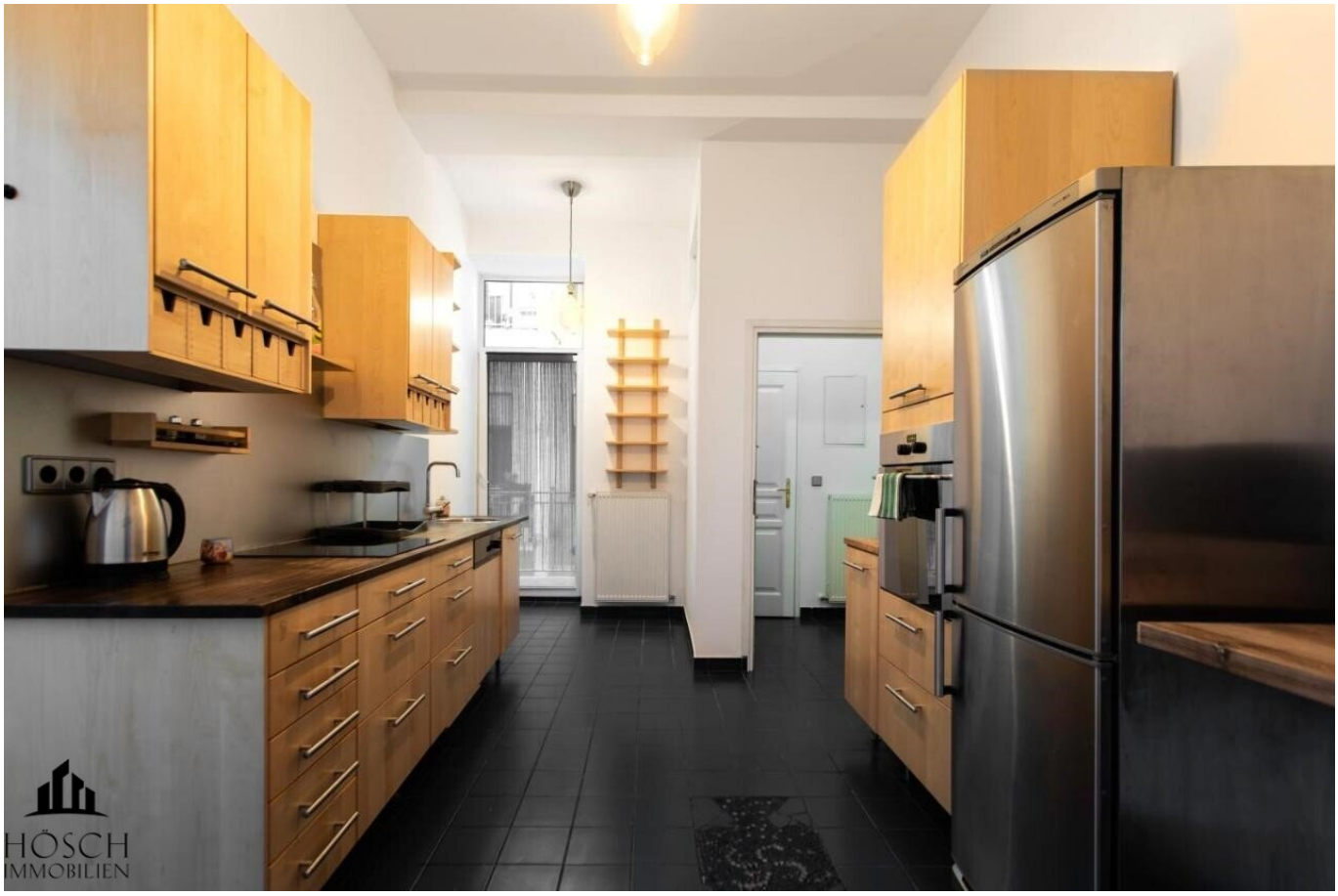


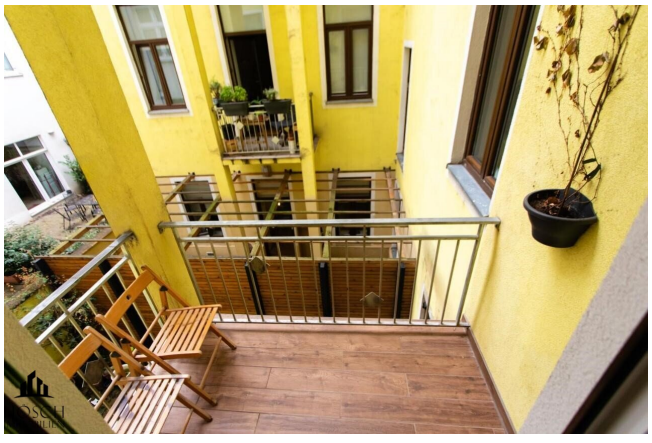




















HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Altbaucharme trifft perfekte Lage – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung nahe Prater & Augarten

Diese wunderschöne **4-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock** überzeugt durch ihren **perfekten Grundriss**, **klassischen Altbaucharme** und eine **Toplage nahe Prater und Augarten**. Großzügige Räume, edler **Fischgrätparkett** und eine angenehme Wohnatmosphäre machen diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause für alle, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

HIGHLIGHTS:

• **Wunderschöner klassischer Fischgrätparkett** in allen Wohnräumen

• **Perfekt geschnittener Grundriss** mit vier großzügigen Zimmern

• **Separate, voll ausgestattete Küche**

• **Gemütlicher Balkon** für entspannte Stunden im Freien

• **Großes Badezimmer plus zusätzliche separate Toilette**

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Hauses mit Lift** und präsentiert sich in **sehr gutem Zustand**. Vier geräumige Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Der klassische **Fischgrätparkett** verleiht den Räumen eine elegante und zugleich gemütliche Atmosphäre.

Die **separate, voll ausgestattete Küche** schafft zusätzlichen Komfort und ermöglicht eine optimale Nutzung des Wohn- und Essbereichs. Ein **großes Badezimmer inklusive WC** sowie eine **weitere separate Toilette** sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Abgerundet wird das Angebot durch einen **gemütlichen Balkon**, der zum Entspannen im Freien einlädt.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 649.000,-

Wohnfläche: 97 m² + 2,3 m² Balkon

Zimmer: 4 plus Küche

Stockwerk: 1. Stock mit Lift

Baujahr: ca. 1890

Betriebskosten inkl. USt.: € 328,65 (inkl. Rücklage)

Kellerabteil & Fahrradraum: JA

Wohnen zwischen Prater und Augarten – Natur und Stadt perfekt vereint

Die Lage dieser Wohnung zählt zu den **besonders begehrten Wohngegenden Wiens**. Nur wenige Minuten entfernt liegt der **Wiener Prater** – einer der größten und schönsten Stadtparks der Welt. Weite Wiesen, idyllische Wälder und zahlreiche Wege bieten ideale Möglichkeiten für **Spaziergänge, Joggingrunden, Radtouren oder entspannte Stunden in der Natur**.

Ebenso schnell erreichen Sie den **Augarten mit seinen beeindruckenden barocken Gartenanlagen** – ein beliebter Ort zum Entspannen und Genießen. Trotz der vielen Grünflächen wohnen Sie hier **äußerst zentral**: Die **Wiener Innenstadt** ist mit der Straßenbahn in **nur etwa 10 Minuten** erreichbar.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**. In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Verkehrsknotenpunkt Praterstern** mit zahlreichen Verbindungen in alle Richtungen der Stadt.

Perfekte Infrastruktur für Ihre Mobilität:

U-Bahn: U1, U2 – Praterstern

Schnellbahn: mehrere S-Bahn Linien am Praterstern

Buslinien: 175, 5B

Straßenbahnlinien: O, 5

Zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés** befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen diese Lage besonders lebenswert.

Erfolgshonorar: **3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**. Gerne wird er Ihnen auch bei **eine geeigneten Finanzierung** weiterhelfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap