

**++NEU++ Karmeliterviertel vor der Tür – 2-Zimmer-Altbau  
beim Donaukanal & Schottenring-Station**



**Objektnummer: 4988**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1874                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 47,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 141,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,20                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 91,17 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 9,34 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

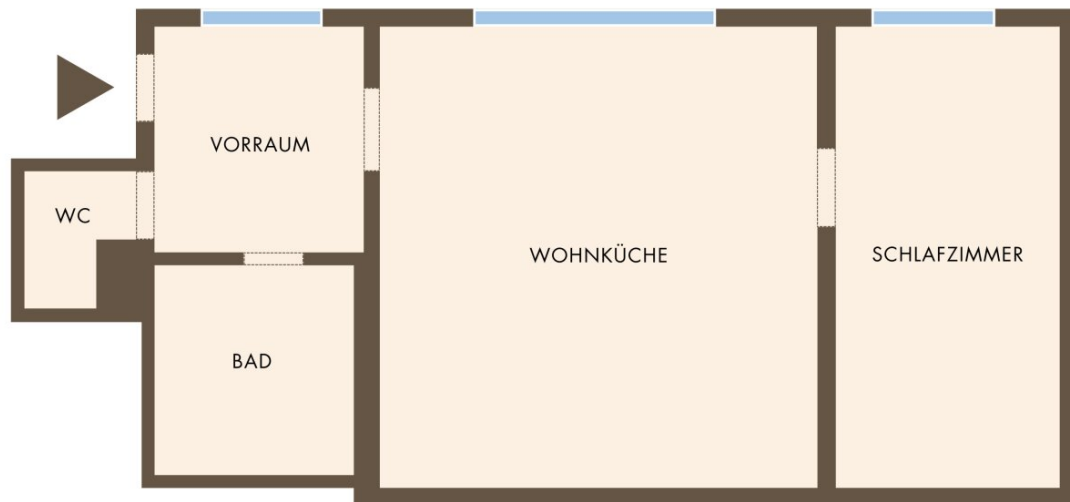












LANDAA

## Objektbeschreibung

### Stilvolle Altbauwohnung in außergewöhnlicher Lage – Nähe Innenstadt & Donaukanal

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – nur wenige Schritte vom Donaukanal, der U-Bahn-Station Schottenring und der Grenze zum 1. Bezirk entfernt – befindet sich diese charmante Altbauwohnung im Herzen der Leopoldstadt. Die ruhige Wohnstraße, in der das Objekt liegt, kombiniert historische Atmosphäre mit urbaner Lebensqualität – eine seltene Gelegenheit für alle, die das Flair der Wiener Innenstadt lieben und gleichzeitig eine angenehme Ruhe schätzen.

Die Wohnung liegt im **ersten Liftstock** eines gepflegten Gründerzeithauses aus dem Jahr **1874**. Sie überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter, der sich in der beeindruckenden **Raumhöhe von 3,65 Metern**, der originalen **Altbau-Eingangstüre** und dem hochwertigen **Fischgrät-Echtholzparkett** widerspiegelt. Diese stilvollen Details schaffen eine ganz besondere Wohnatmosphäre mit zeitloser Eleganz.

Die ca. **47 m<sup>2</sup> große Wohnung** teilt sich in **zwei gut geschnittene Zimmer** auf, die durch hohe Fenster mit viel Tageslicht versorgt werden. Das **separate WC**, das **moderne Duschbad** und die **voll ausgestattete Küche** mit allen notwendigen Geräten sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Badezimmer und Küche sind eingerichtet; die übrige Möblierung wird entfernt, sodass Sie die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können.

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum, die **Gasetagenheizung** sorgt für effiziente Wärmeversorgung.

### Schlüsseldaten im Überblick:

- **Stockwerk:** 1. OG mit Lift
- **Baujahr:** ca. 1874
- **Wohnfläche:** ca. 47 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Raumhöhe:** ca. 3,65 m
- **Küche:** moderne Einbauküche mit Geräten
- **Badezimmer:** mit Dusche

- **WC:** separat
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Möbliert:** Küche und Bad möbliert
- **Beziehbar:** ab sofort

Diese klassische Altbauwohnung vereint eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage mit stilvoller Ausstattung und durchdachtem Grundriss. Ob als Erstwohnung, Stadtresidenz oder renditestarke Investition – hier finden Sie ein Zuhause mit Charakter und hoher Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt.

**Zur Information:** bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen !

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 <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap