

**Helle 3-Zimmerwohnung in Top-Lage – hochwertig saniert
& mit Lift | Praterstern, WU | Nähe U1,U2 & S-Bahn**



Objektnummer: 4350

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	389.900,00 €
Betriebskosten:	136,22 €
USt.:	15,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

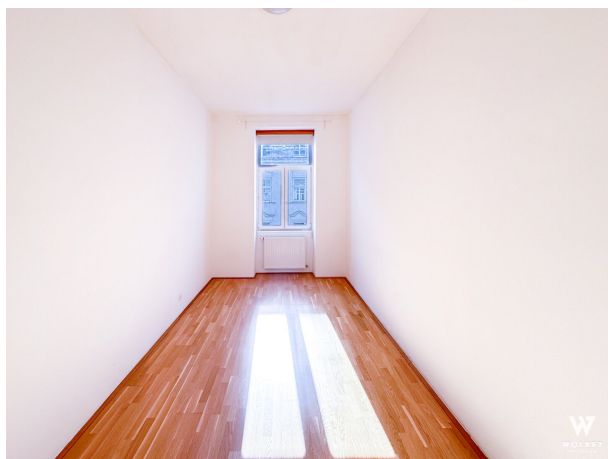
Ihr Ansprechpartner

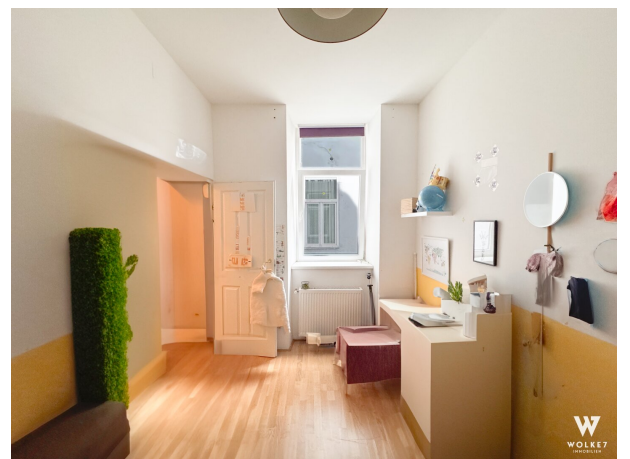


Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Lift – saniert & bezugsbereit ab dem 1. August 2025

Diese sehr helle und charmante **Altbauwohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche** befindet sich im **1. Stock eines gepflegten Hauses mit Aufzug** in gefragter Lage des 2. Bezirks – nur wenige Schritte vom **Praterstern** entfernt.

Die Wohnung wurde im Rahmen einer **umfassenden Sanierung im Jahr 2015** hochwertig modernisiert und befindet sich in **sehr gutem Zustand**. Dank der **großen Fensterflächen** ist sie besonders **lichtdurchflutet** und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum

Ausstattung & Highlights:

- **Hochwertiger Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Elegante Fliesen** in Küche, Bad und WC
- **Moderne Einbauküche** mit Geräten von **namhaften Herstellern**
- **Etagenheizung** für individuelle Wärmeversorgung
- **Fahrradabstellplatz** im Innenhof
- **Lift im Haus**
- Sehr gepflegtes Gesamtobjekt

Die hervorragende Lage nahe dem Praterstern mit **U1, U2, S-Bahn und Straßenbahn-Anbindung** sowie die Nähe zur **Praterallee** und dem **Augarten** machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit hoher Lebensqualität – ideal für Singles, Paare und Studenten.

Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Kaufpreis: EUR 389.900 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Team Wolke 7

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: office@w7.immo

Website: www.w7.immo

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap