

++Ruhelage++ Charmante 4-Zimmer ALTBAU-Wohnung in aufstrebender Lage!



Objektnummer: 60633

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordbahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	74,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,93
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834



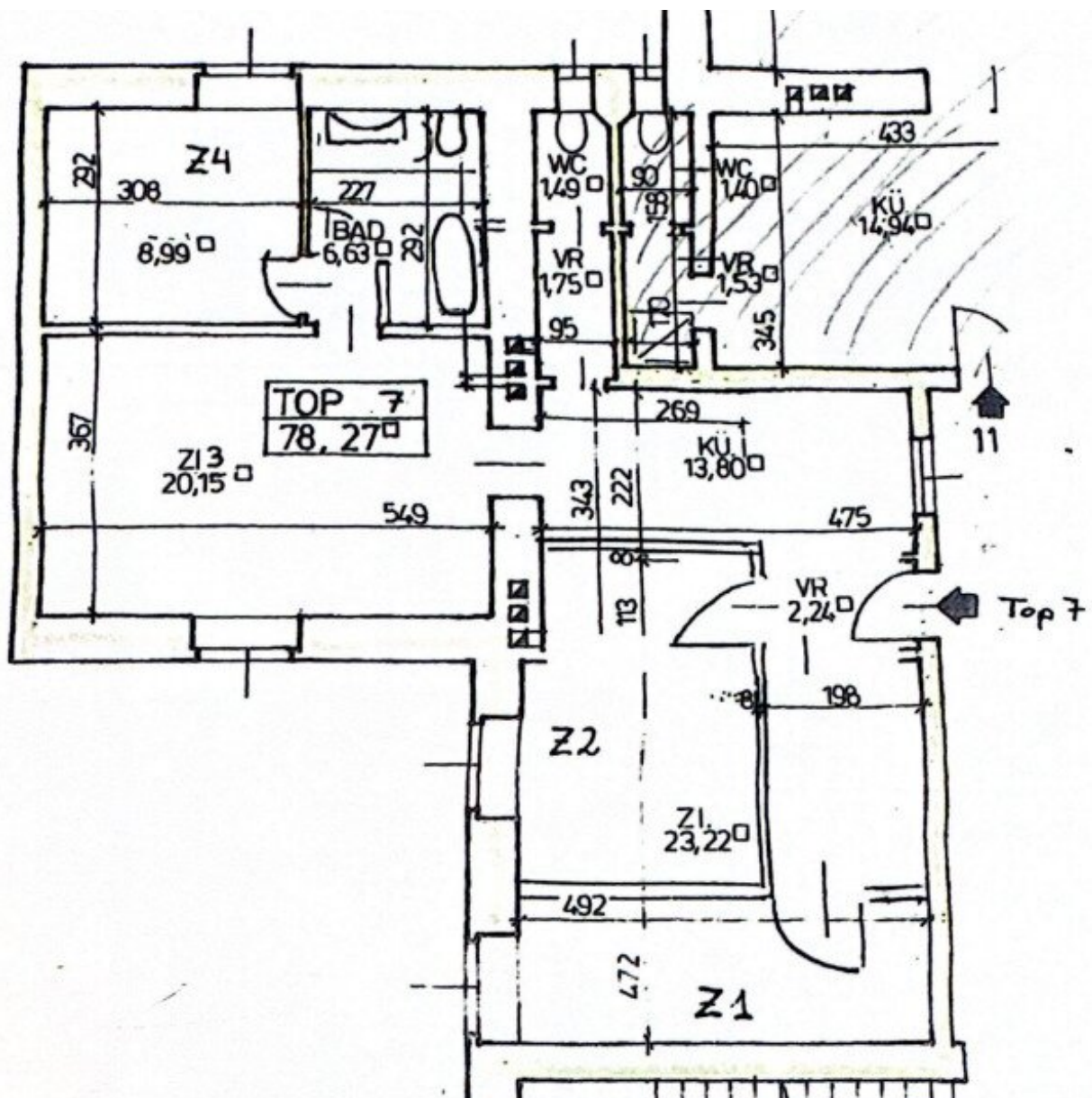












Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung in Toplage – 1020 Wien

+++ Zur Vereinbarung eines BESICHTIGUNGSTERMINS bitten wir um eine SCHRIFTLICHE ANFRAGE – idealerweise gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN! Wir antworten verlässlich am selben Tag! +++

Objektdetails

Adresse: Nordbahnstraße 52, 1020 Wien

Lage: völlig im Innenhof gelegen

Wohnfläche: ca. 78 m²

Zimmer: 4

Stockwerk: 1. Stock (mit Lift)

Bauart: gepflegter Altbau

Zustand: altmodisch & gebraucht, aber funktionstüchtig

Verkauf: wie liegt und steht

Raumaufteilung

(im Innenhof gelegen - Ruhelage)

- Vorraum
- Getrennte Küche
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne

- Wohnzimmer
- Drei weitere Zimmer

(siehe Grundriss & aktuelle Fotos)

Lage – Urban & zukunftsweisend

Die Wohnung liegt im **Herzen der Leopoldstadt**, einem der lebendigsten Bezirke Wiens, nur wenige Minuten vom Praterstern entfernt. In der direkten Umgebung treffen klassische Altbauten auf moderne Stadtentwicklungsprojekte wie das **Nordbahnhofviertel**, das mit großzügigen Grünflächen, moderner Infrastruktur und vielfältigem Angebot punktet.

Highlights der Umgebung:

- **Augarten** – barocke Parkanlage, in Gehweite
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants
- Zahlreiche Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung
- Hohe Lebensqualität durch Nähe zur Innenstadt & Grünanlagen

Verkehrsanbindung

Öffentlich:

- **U-Bahn Praterstern (U1 & U2)** – ca. 5 Minuten zu Fuß
- **S-Bahn (S1, S2, S3, S7, S80)** – ideale Verbindung ins Umland & zum Flughafen
- **Straßenbahnlinien 5 & O, Busse 5B & 80A** – flexible Bezirksverbindungen

Auto & Fahrrad:

- Gute Anbindung an **A23, A22**, Innenstadt über Praterstern
- Ausgebaute **Radwege** in alle Richtungen (City, Prater, Donauinsel)

Flughafen:

- Mit **S7 oder U1/U3** bequem in ca. **25–30 Minuten** erreichbar

Kaufpreis

- **Lastenfreier Kaufpreis:** EUR 399.000,-

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass

diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap