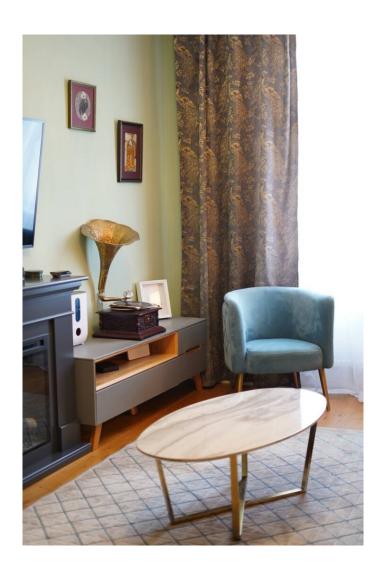
# Sanierte Altbauwohnung nur wenige Schritte bis zum Prater



Objektnummer: 6268/196

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1020 Wien

Baujahr: 1890
Zustand: Gepflegt
Alter: Altbau
Wohnfläche: 76,58 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: C 74,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D 1,93

Kaufpreis: 449.000,00 €
Betriebskosten: 155,30 €

Sonstige Kosten: 166,10 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Elena lakovleva

ImmoLöwin GmbH Haaderstraße 42 2103 Langenzersdorf

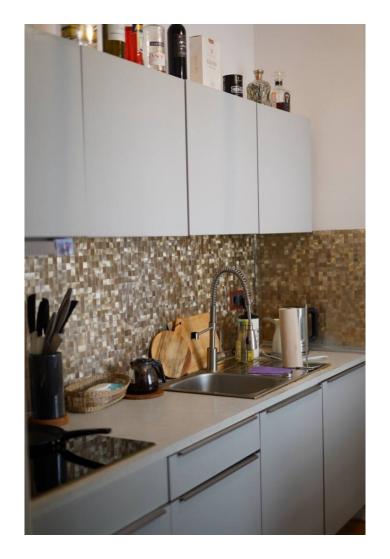
T +43 699 109 750 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















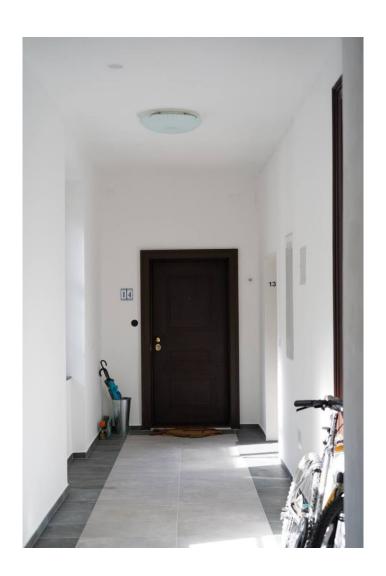




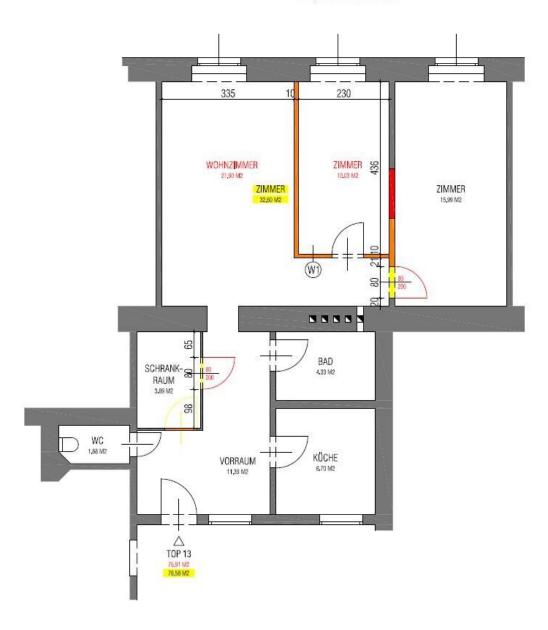








## KLEINE STADTGUTGASSE



# **Objektbeschreibung**

Die moderne, helle Wohnung mit einer Wohnfläche von **77 m²** befindet sich im **3. Stock eines renovierten Gründerzeithauses** (Baujahr ca. 1890) im Herzen des 2. Bezirks – nur wenige Gehminuten vom **Wiener Prater** entfernt.

Die Wohnung wurde **2019 umfassend saniert**: durchdachter Grundriss, helle Räume und hochwertige Ausstattung schaffen ein Gefühl von Harmonie und Komfort.

## Raumaufteilung:

- Vorraum ca. 11 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 22 m² mit Zugang zu Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer 16 m²
- Kinderzimmer/Gästezimmer 10 m²
- Garderobe 4 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essbereich 7 m² und Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss (4,5 m²)
- Separates WC (1,5 m²)

Alle Räume sind **zentral begehbar und lichtdurchflutet**, was der Wohnung eine besonders angenehme Atmosphäre verleiht.

#### Das Haus:

Das Gebäude wurde umfassend saniert:

In den Jahren **2021–2022** wurden Fassade, Innenhof, Elektrik in den Allgemeinbereichen sowie der Aufzug erneuert und der Dachboden ausgebaut.

Das Haus ist gepflegt, **die Rücklagen sind solide**, und derzeit sind keine weiteren Sanierungsarbeiten geplant.

#### Weitere Informationen:

• Etage: 3. Stock / mit Aufzug

• Heizung: Gasetagenheizung

• Baujahr: ca. 1890

• Energieausweis: HWB 74,6 kWh/m²a

#### Monatliche Kosten:

• Betriebskosten: € 223,45

• Rücklage: € 97,95

**Gesamt: € 321,40** 

• Bezug: nach Vereinbarung

Diese Wohnung ist ideal für alle, die **den Wiener Altbau-Charme, modernen Komfort und zentrale Lage** zu schätzen wissen – perfekt für ein stilvolles und bequemes Leben in Wien.

Provision 3% zzgl. 20% USt

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung!

Tel.: 069910975030

Email: iakovleva@immoloewin.com

Elena lakovleva

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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 <1.500m

## 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