

**Trendige Wohnung im Stuwerviertel, nahe Prater & Vorgartenmarkt**



ESTINA  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25721**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Wohlmuthstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1959
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,57
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

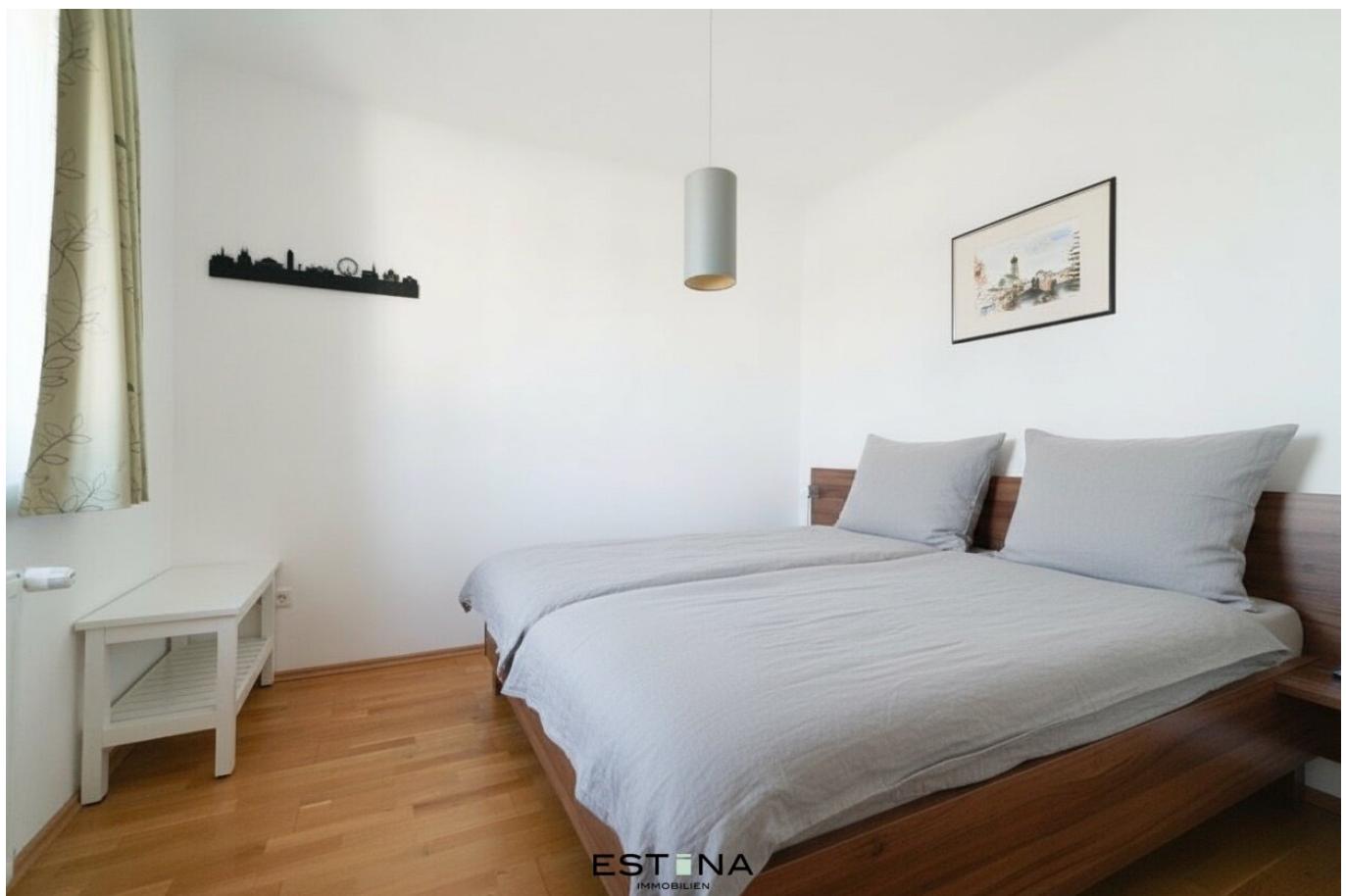


**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

H +43 676 331 85 44







ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN

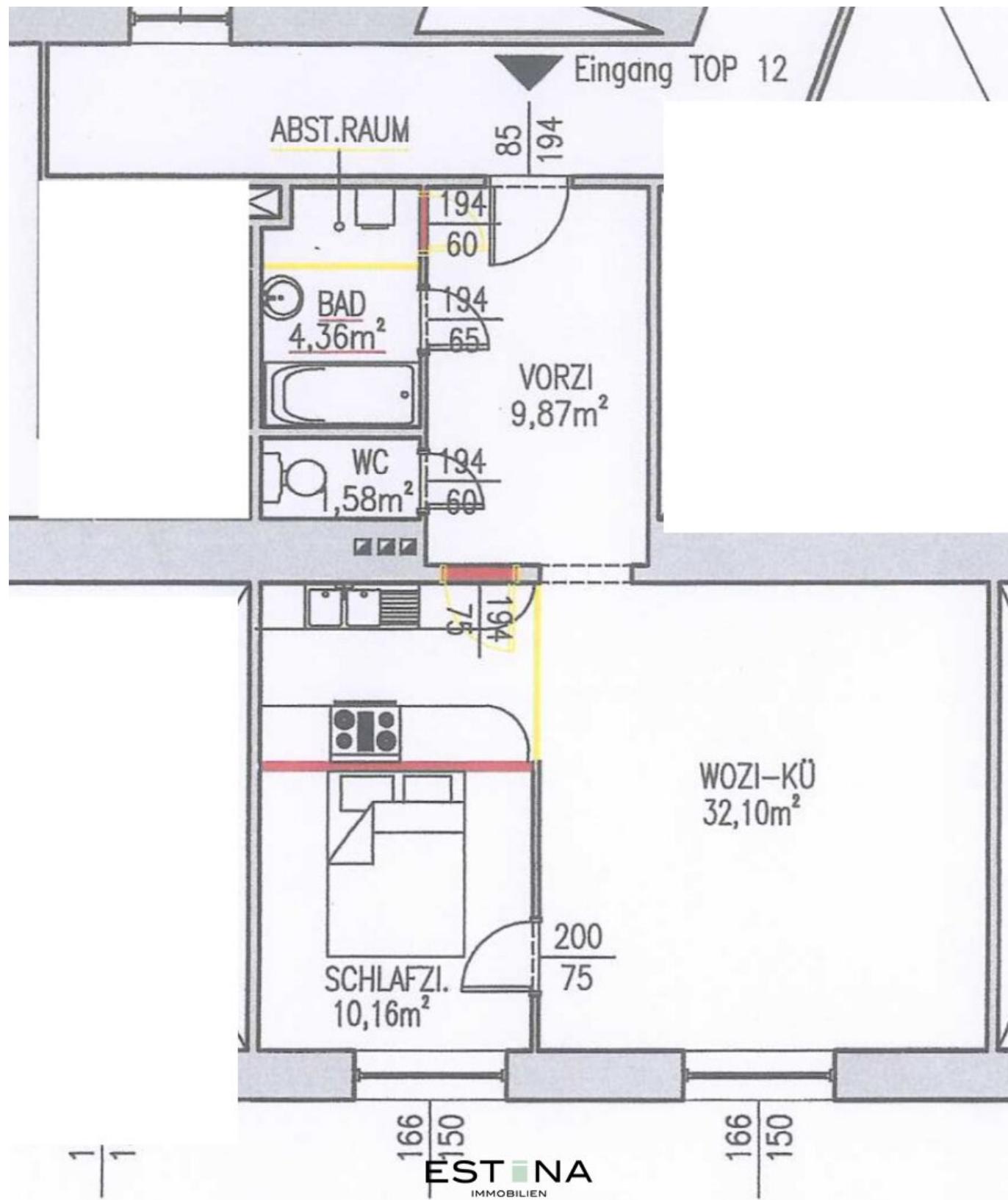


ESTNA  
immobilien



ESTNA  
immobilien





# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **gemütliche, 2015 generalsanierte 2-Zimmer-Wohnung** in einem gepflegten Wohnhaus der 60er Jahre, gelegen im 2. Liftstock und nur wenige Schritte vom beliebten Vorgartenmarkt entfernt.

Die Lage könnte kaum besser sein: Im **aufstrebenden und begehrten Stuwerviertel**, zwischen der **U1 Vorgartenstraße** und der **U2 Messe-Prater**, profitieren Sie von einer **hervorragenden öffentlichen Anbindung** und schnellen Wegen in alle Teile der Stadt. Der weitläufige **Prater – Wiens größtes innerstädtisches Erholungs- und Freizeitareal** – liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu Sport, Bewegung und entspannten **Auszeiten im Grünen** ein.

Auch kulinarisch gibt es hier viel zu entdecken: Die **bekannte Mochi-Ramen-Bar** am Vorgartenmarkt sowie die **Pizzeria II Mercato** sorgen für eine lebendige Food-Szene direkt ums Eck und machen die Wohngegend besonders attraktiv.

## Raumaufteilung:

- großer Vorraum
- geräumiges Wohnzimmer mit optisch abgetrennter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separate Toilette

## Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung in der **Wohlmuthstraße** überzeugt durch ihre **hervorragende Lage** im Stuwerviertel zwischen der U1-Station **Vorgartenstraße** und **U2-Station Messe-Prater**. Beide sind in nur wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig befindet sich der charmante **Vorgartenmarkt** ganz in der Nähe und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Der **Grüne Prater** liegt ebenfalls fußläufig und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Eine ideale Adresse für alle, die **urbanes Leben**, beste Anbindung und **nahen Zugang zur Natur** verbinden möchten.

## Kosten:

Kaufpreis: € 290.000,-

Betriebskosten inkl. Rücklage Brutto: € 204,46

Rücklagenstand: ca. € 136.931,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

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.