

# **Pratercottage - stilvolle Altbauwohnung mit großem Potential**



**Objektnummer: 6566/2103**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,00 €
<b>USt.:</b>	20,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

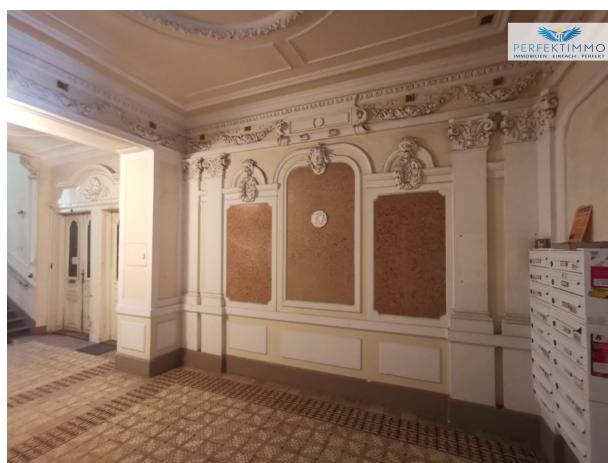
30.600,00 € inkl. 20% USt.

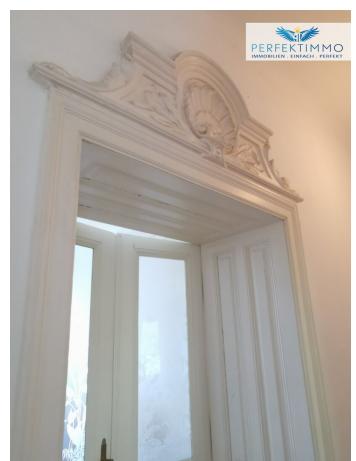
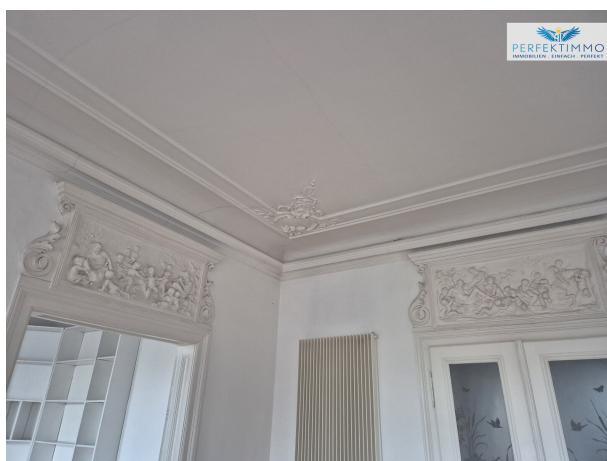
## Ihr Ansprechpartner

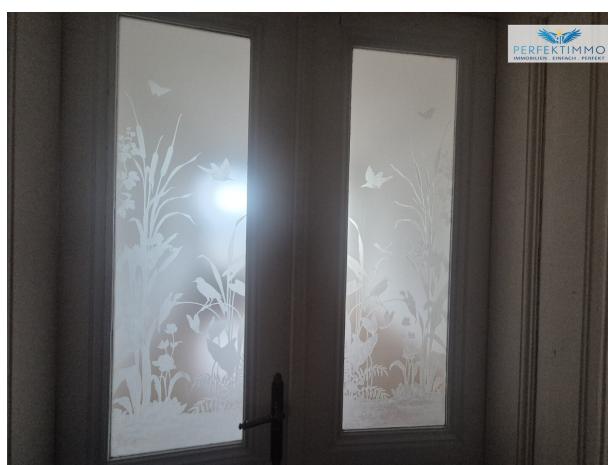


**Björn Bannert**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kreuzgasse 9/3  
2540 Bad Vöslau











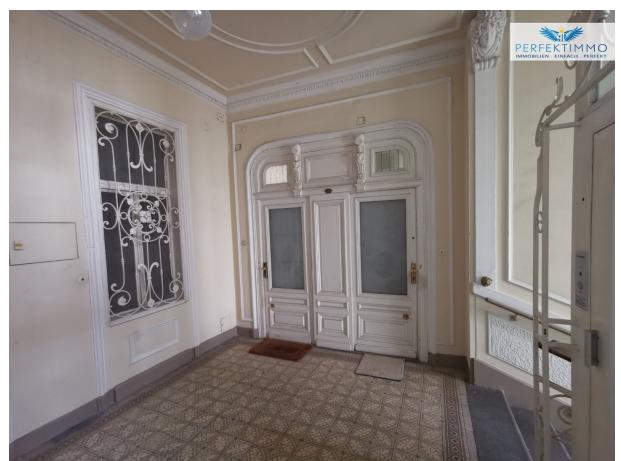
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





**PERFEKTIIMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

KMENTA & PARTNER | & | PERFEKTIIMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

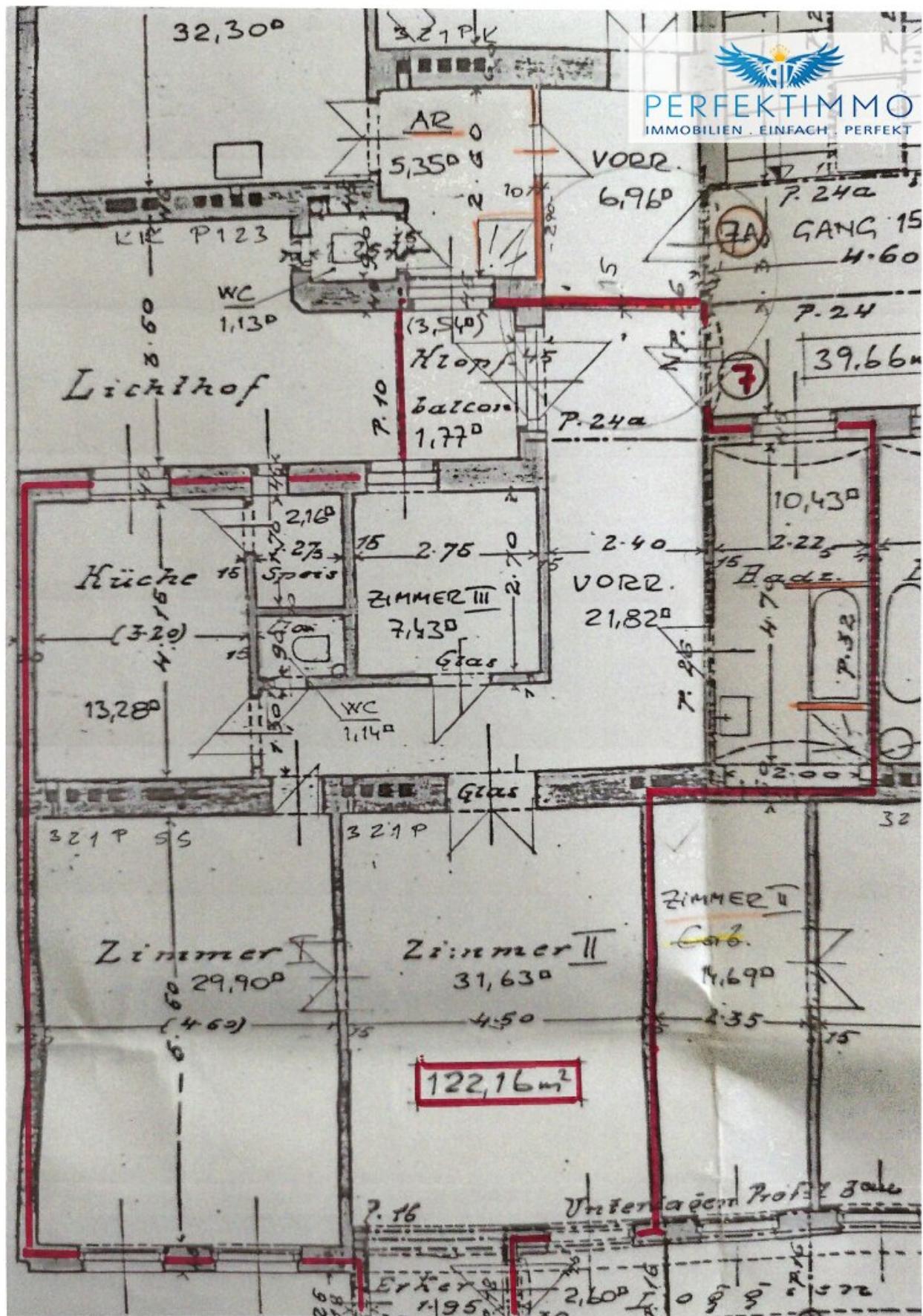
**Björn Bannert**  
+43 664 75125616

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG  
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS  
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH in Kooperation mit Perfekt Immo GmbH

[www.kmenta-immo.at](http://www.kmenta-immo.at) | & | [www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



## Objektbeschreibung

Das Haus wurde, wie viele Bauwerke im Pratercottage, sehr aufwendig und luxuriös gebaut. Es besticht durch seine gegliederte Fassade mit den vorstehenden Balkonen. Die Dachform ist beeindruckend.

Erwähnwert ist der stilvolle Eingangsbereich sowie das großzügige Stiegenhaus.

Die im 3. Stock gelegene Wohnung verfügt über wunderschöne Stuckdecken in den beiden großen Räumen (je ca. 30 m<sup>2</sup>). Die Flügeltüren mit geätzter Verglasung und stilvollen Ornamenten an den Türstöcken bieten gehobenen Altbauflair. Die Raumhöhe von 3,70 Meter ist beeindruckend.

Bestehend 2 großzügigen Zimmern, 1 kleineres Zimmer, Küche mit Speis-, Vorraum, Bad (10m<sup>2</sup>) sowie einen kleinen Balkon mit 2 m<sup>2</sup> an der Hausfront sowie einen Klop-Balkon in den Innenhof.

Die Wohnung hat viel Potential und lässt sich mit einer durchdachten Sanierung und Adaptierung in eine luxuriöse Altbauwohnung verwandeln.

Im Haus (Mitte des Stiegehauses) befindet sich ein Personenlift, der mittels Schlüssel benutzt werden kann. Der Lift befindet sich im Alleineigentum eines Wohnungseigentümers. Für die Nutzung ist mit ihm eine Vereinbarung abzuschliessen.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass eine Familienwohnung mit 1 Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer realisierbar ist, dafür jedoch ein etwas höherer Aufwand für die Umbauarbeiten zu berücksichtigen wäre.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap