

**Für Anleger! Nähe Prater, Uni, Donauinsel! Garconniere
mit separater Küche im Gründerzeithaus**



Straßenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95332

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	90.000,00 €
Betriebskosten:	82,43 €
USt.:	9,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

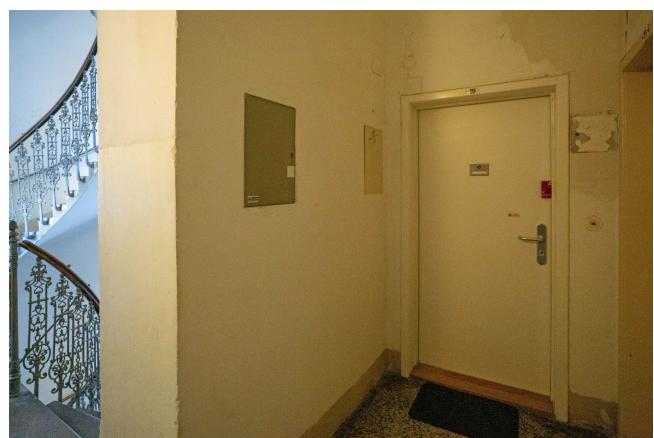
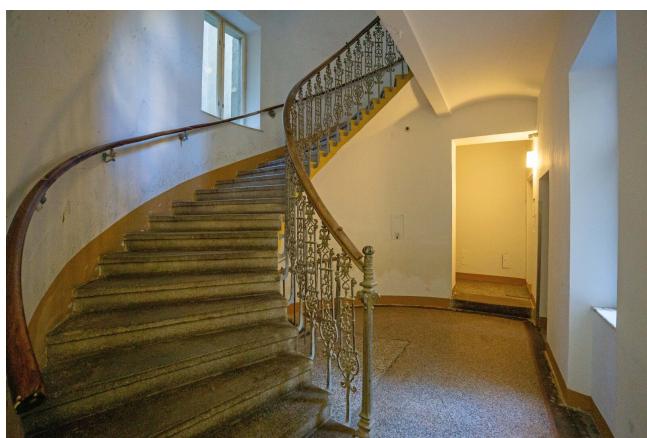
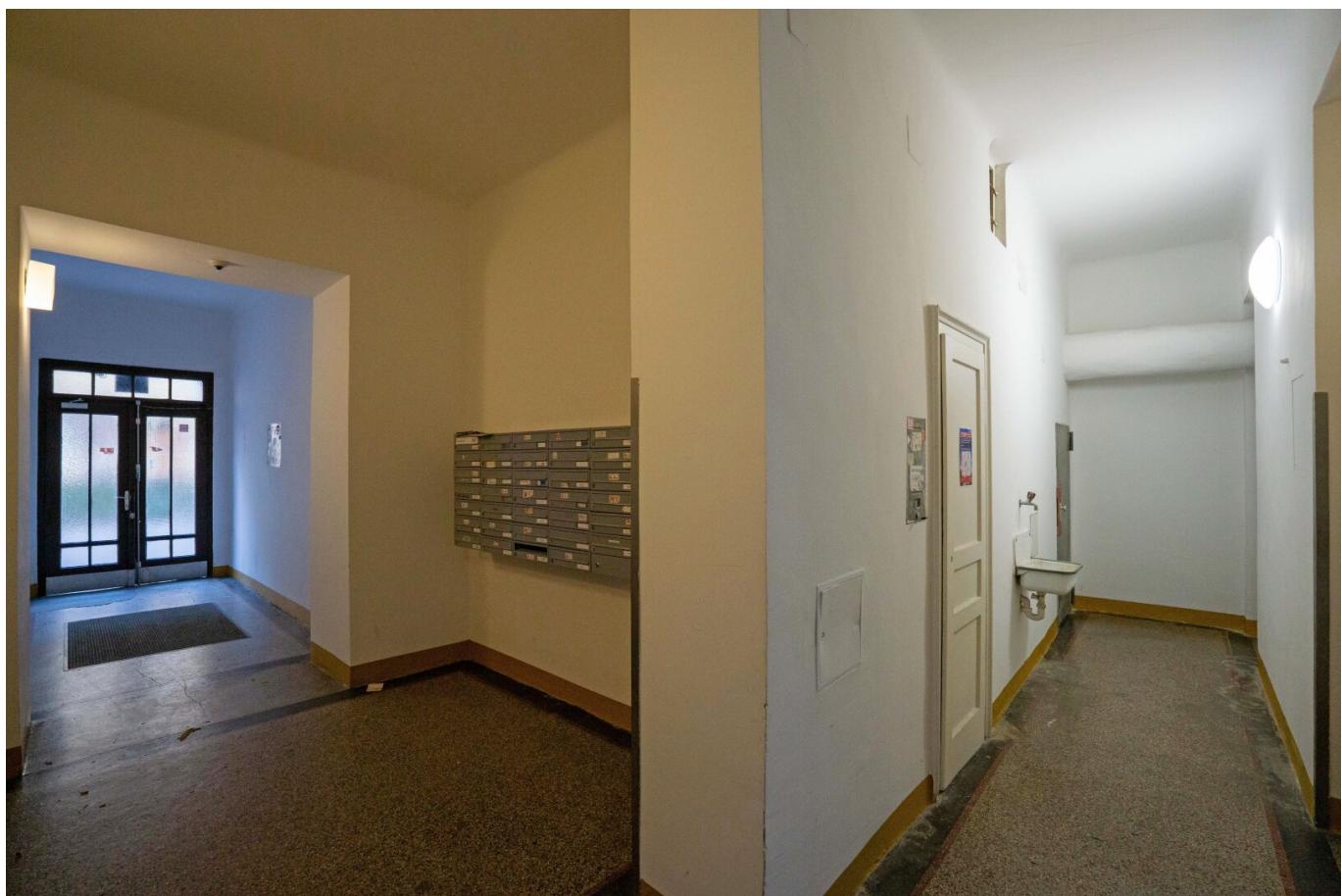
Ihr Ansprechpartner

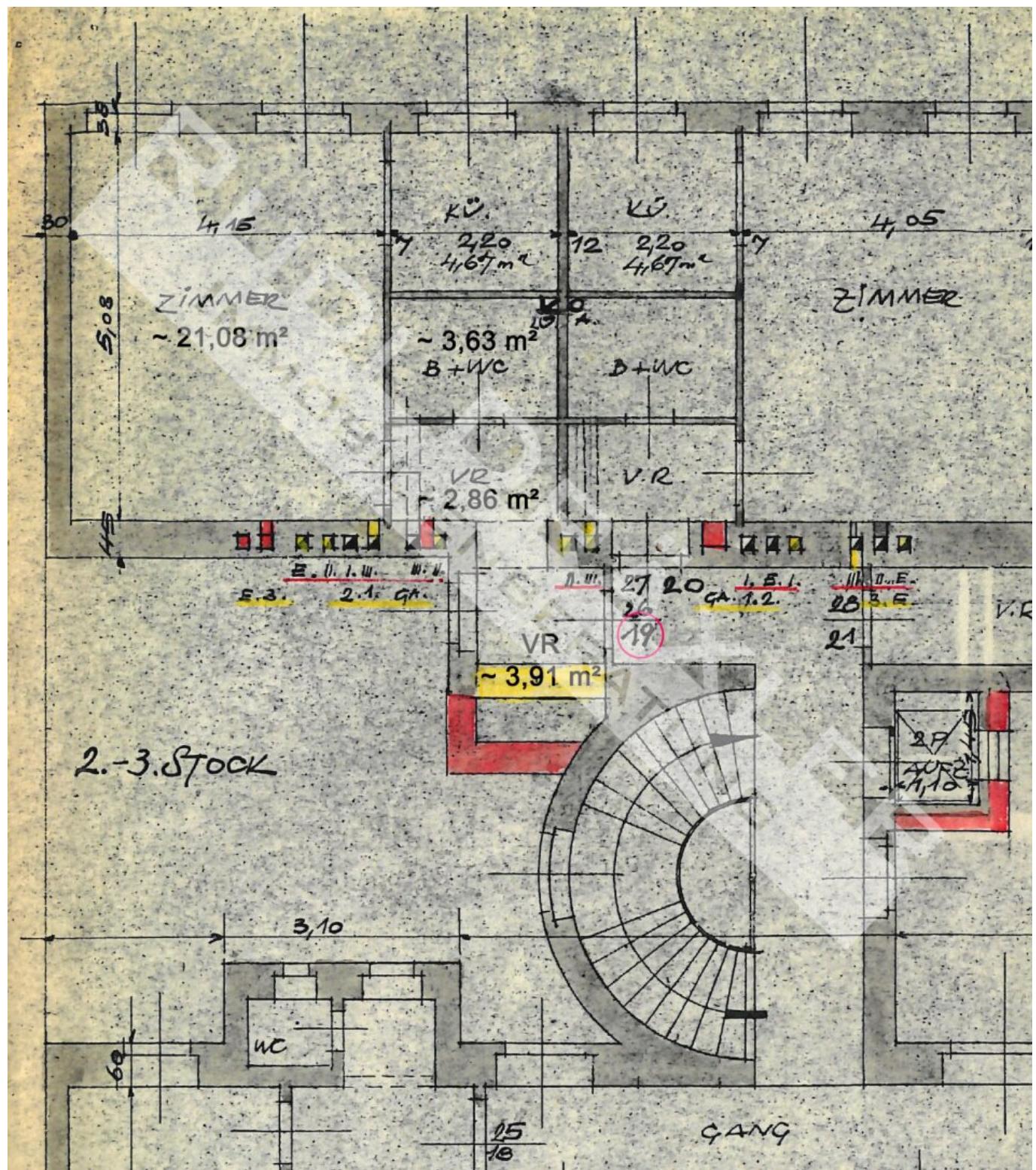


Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 88 36 1414





Objektbeschreibung

Objektlage & Umgebung

1020 Wien – lebendiges, zentrales Stadtviertel im 2. Bezirk (Leopoldstadt) beim Prater.

Die Wohnung liegt ruhig im **Hoftrakt eines Altbau von 1902** (teilweise 1955 wieder errichtet mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds) und verbindet urbanes Wohnen mit unmittelbarer Nähe zu Grün- und Freizeitbereichen.

Freizeit & Naherholung

- **Prater** – einer der größten öffentlichen Parks Wiens mit Hauptallee, Wiesen, Sportflächen, Grünarealen und dem berühmten Riesenrad – fußläufig erreichbar.
- **Donauinsel** – großflächige Freizeitzone für Radfahren, Laufen, Wassersport und Erholung, nur wenige Minuten entfernt.

Bildung & Hochschulen

- **Wirtschaftsuniversität Wien (WU)** – prominent am Prater gelegen, fußläufig erreichbar.
- **Sigmund Freud Privatuniversität Wien** – Campus Prater, ebenfalls in Gehweite.
- **Fachhochschule des BFI Wien** – Wohlmutstraße 22, wenige Minuten entfernt, mit vielfältigen Studienrichtungen.

Messe & Kongress

- **Messe Wien / Vienna International Center** – große Veranstaltungs- und Messeadresse

Objektbeschreibung

Wohnungstyp: 1-Zimmer-Wohnung (Altbau, Kat. A)

Stockwerk: 2. Liftstock, Hoftrakt

unbefristet vermietet seit 1988

Raumaufteilung:

- **Wohn-/Schlafraum und Küche extra nach Norden Richtung Hof**
- **Vorraum mit Fenster nach Westen**
- **Innenliegend Duschbad mit WC**

Charakter & Stil:

Typisches Zinshaus aus der Gründerzeit mit funktionaler Raumaufteilung und klassischem Wiener Charme.

Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten (Gehweite)

Supermärkte & Einkauf

Direkt um die Ecke bzw. in kurzer Fußdistanz befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf:

- **BILLA (Stuwerstraße)** – Supermarkt direkt in der Nähe
- **BILLA Praterstern**
- **PENNY (Ausstellungsstraße 1)** – Discount-Markt ca. 5 Min. zu Fuß
- **Lidl (Vorgartenstraße)** – günstiger Supermarkt rund 7 Min. entfernt
- **SPAR (Engerthstraße)** – zentraler Nahversorger
- **Stadion Center** – größeres Einkaufszentrum mit Shops & Dienstleistungen
- **dm drogerie markt Praterstern**
- **Railshop Supermarkt** – praktische Versorgung am Praterstern

Vielfältige Bäckereien, Feinkost- und Gastronomieangebote sowie weitere Shops bereichern das lokale Angebot.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Sehr gute Verkehrsanbindung mit direktem Zugang zum Wiener Verkehrsnetz:

- **U1 „Praterstern“** – ca. 6 Minuten zu Fuß (Schnellbahn + weitere Linien)
- **U2 „Messe Wien / Messe-Prater“** – ca. 5 Minuten zu Fuß, direkte Verbindung in die Innenstadt
- Durch die Lage nahe dem Praterstern sind zudem **S-Bahn-Züge, Straßenbahnen (z. B. Linie O und 5) und Buslinien** fußläufig erreichbar.
- **A23 Handelskai** – in ca. 10 Minuten erreichbar (Zufahrt zur Stadtautobahn).

Highlights der Lage

- Zentrale Lage zwischen Prater, Messe Wien und Bildungs-Standorten
- Wohnen in einem etablierten Altbau mit guter Raumaufteilung
- Fußläufige Nahversorgung & Einkaufsmöglichkeiten
- Top-Öffentliche Anbindung: U1, U2, S-Bahn, Straßenbahn

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap