

**Altbaujuwel im Pratercottage – ruhig gelegen mit
Entwicklungspotenzial | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25561

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,34 m²
Nutzfläche:	100,34 m²
Zimmer:	5
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	245,59 €
USt.:	28,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

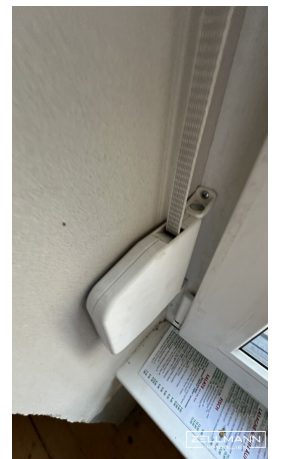


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien











Objektbeschreibung

Altbaufair im Pratercottage – Raum für Ideen, Ruhe und Entwicklung

Eine klassische Wiener Altbauwohnung in einer der begehrtesten Lagen des 2. Bezirks: großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und voller Charakter. Diese rund 100 m² große Wohnung bietet die seltene Möglichkeit, historischen Charme mit modernen Wohnansprüchen zu verbinden – und dabei ganz eigene Vorstellungen umzusetzen.

Besonders hervorzuheben ist die angenehme Ruhelage: Die Fenster der Wohnung orientieren sich einerseits in den Innenhof und andererseits in die Tiergartenstraße – und ausdrücklich nicht in die Böcklinstraße. Damit genießen Sie trotz urbaner Lage ein überraschend ruhiges Wohngefühl.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 100,34 m²
- Zimmer: 5
- Stockwerk: 2. Etage
- Baujahr: 1905
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Lift: vorhanden
- Kellerabteil: ca. 3 m²
- Ausrichtung: südlich
- Kaufpreis: € 595.000,–
- Fenster & Aussenjalousien: neu

Wohnen mit Raum, Licht und Altbaucharakter

Hohe Räume, klassische Flügeltüren und Fischgrätparkett prägen den unverwechselbaren Stil dieser Wohnung. Die großzügige Raumaufteilung eröffnet vielfältige Möglichkeiten – von der stilvollen Familienwohnung bis hin zu einer eleganten Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die vorhandenen Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung sowie Außenjalousien bilden bereits eine solide Basis für eine hochwertige Sanierung und Weiterentwicklung.

Grundriss und Potenzial

Der vorliegende Grundriss zeigt eine klassische Altbaustruktur mit mehreren großzügigen Zimmern, zentralem Vorraum und separater Küche.

Die aktuelle Aufteilung lässt sich flexibel adaptieren – offene Wohnkonzepte, zusätzliche Badezimmer oder moderne Raumlösungen sind problemlos umsetzbar. Genau hier liegt die besondere Stärke dieser Immobilie: Sie ist kein fertiges Produkt, sondern eine echte Chance zur individuellen Gestaltung.

Bauqualität und Substanz

Die Liegenschaft wurde um 1905 errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Der Altbaucharakter ist in seiner Substanz erhalten geblieben und bietet eine ausgezeichnete Grundlage für eine stilvolle Revitalisierung.

Ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang zur Wohnung.

Lagequalität zwischen Prater und urbanem Leben

Die Lage im Pratercottage zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Wiens. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Wiener Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten.

Gleichzeitig überzeugt die Infrastruktur im Alltag: Nahversorger, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Diese Kombination aus Ruhe, Grünlage und urbaner Anbindung macht die Lage besonders attraktiv.

Energie und Gebäude

Die Energiekennzahlen des Gebäudes liegen im Bereich Klasse D mit einem Heizwärmebedarf von rund 125,6 kWh/m²a und einem fGEE von 2,27.

Dies unterstreicht den klassischen Altbaucharakter und bietet gleichzeitig Potenzial für zukünftige energetische Verbesserungen im Zuge einer Sanierung.

Zusammenfassung

Eine seltene Gelegenheit im Pratercottage: Großzügige Altbauwohnung mit Charakter, klarer

Raumstruktur und enormem Entwicklungspotenzial. Die ruhige Ausrichtung – ausschließlich in den Innenhof und in die Tiergartengasse – sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, das man in dieser Lage nicht oft findet.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen mit Vision – und dem Anspruch, etwas Besonderes zu schaffen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff

MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap