Hallo Urania, hallo Prater - das Beste aus beiden Welten



Objektnummer: 7485/249

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lichtenauergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m²
Nutzfläche:	49,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	143,00 €
Sonstige Kosten:	42,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09











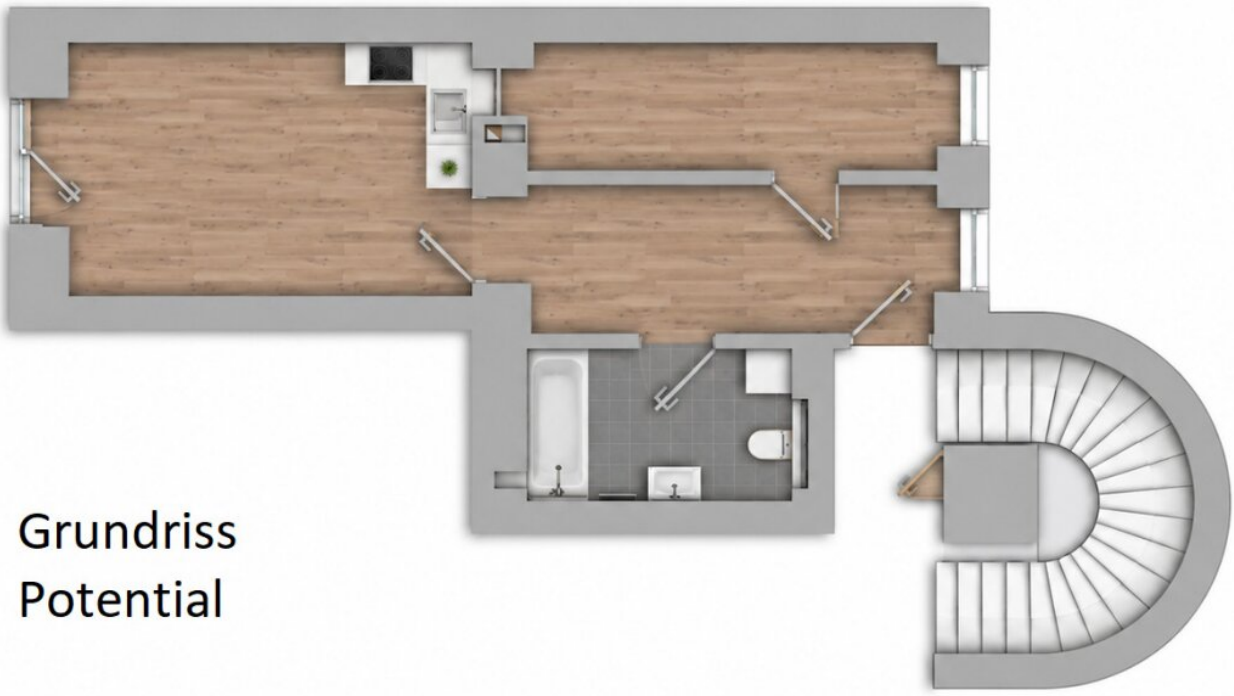












Grundriss
Potential

Objektbeschreibung

In der **Lichtenauergasse im beliebten 2. Bezirk** wartet eine Wohnung mit viel Charme und noch mehr Potenzial auf ihre neuen Eigentümer.

Dieser **Altbau aus der Jahrhundertwende (Baujahr ca. 1900)** überzeugt durch seine hervorragende Lage und die Möglichkeit, eine Wohnung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die rund **49 m² große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **4. Lift-Stock** eines gepflegten Altbauhauses und eignet sich perfekt für kreative Eigennutzer oder Anleger, die den klassischen Wiener Altbau neu zum Leben erwecken möchten.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet einen praktischen Grundriss mit:

- **Geräumigem und hellem Vorzimmer**
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer in Innenhof-Ruhelage**
- **Küche (welche man optimal ins Wohnzimmer verlegen kann um das Schlafzimmer zu vergrößern)**
- **Badezimmer**
- **WC**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil**

Mit etwas Renovierung kann hier eine **stilvolle Altbauwohnung mit individuellem Charakter** entstehen.

Altbau mit Charme und Potenzial

- Gepflegtes **Altbauhaus aus ca. 1900**

- **2 Zimmer auf ca. 49 m²**
- Praktischer Grundriss
- **Kellerabteil vorhanden**

Diese Wohnung ist ein idealer **Bastlerhit für kreative Käufer**, die den Wiener Altbaucharme schätzen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Lage – zwischen City, Prater und Donaukanal

Die **Lichtenauergasse** zählt zu den besonders gefragten Lagen des 2. Bezirks. Hier wohnen Sie ruhig und gleichzeitig hervorragend angebunden.

Besonders attraktiv ist die **Nähe zum 1. und 3. Bezirk** – beide sind in wenigen Minuten erreichbar.

In der Umgebung finden Sie:

- zahlreiche **Restaurants, Cafés und Bars**
- vielfältige **Einkaufsmöglichkeiten**
- den **Donaukanal** für Spaziergänge und Freizeit
- den **Prater** als grüne Oase
- ausgezeichnete **öffentliche Verkehrsanbindungen**

Damit verbindet diese Lage **urbanes Leben, Freizeitmöglichkeiten und kurze Wege in die Innenstadt**.

Fazit

Ob als **individuelles Eigenheim**, **Stadtwohnung** oder **Investment mit Wertsteigerungspotenzial** – diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Gegenden des 2. Bezirks.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap