

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	143,00 €
Sonstige Kosten:	42,00 €
Provisionsangabe:	

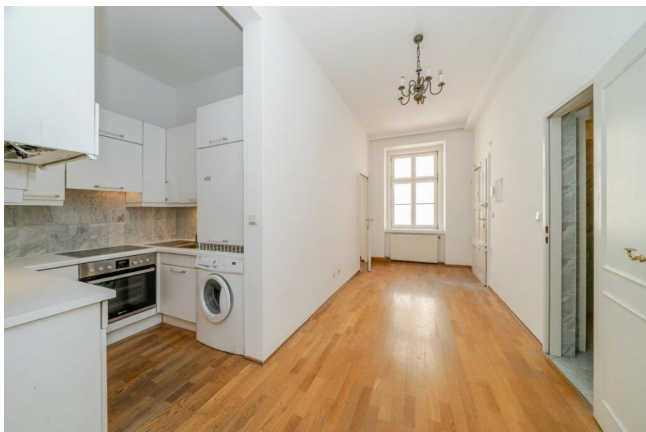
11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Raoul-Arthur Billan

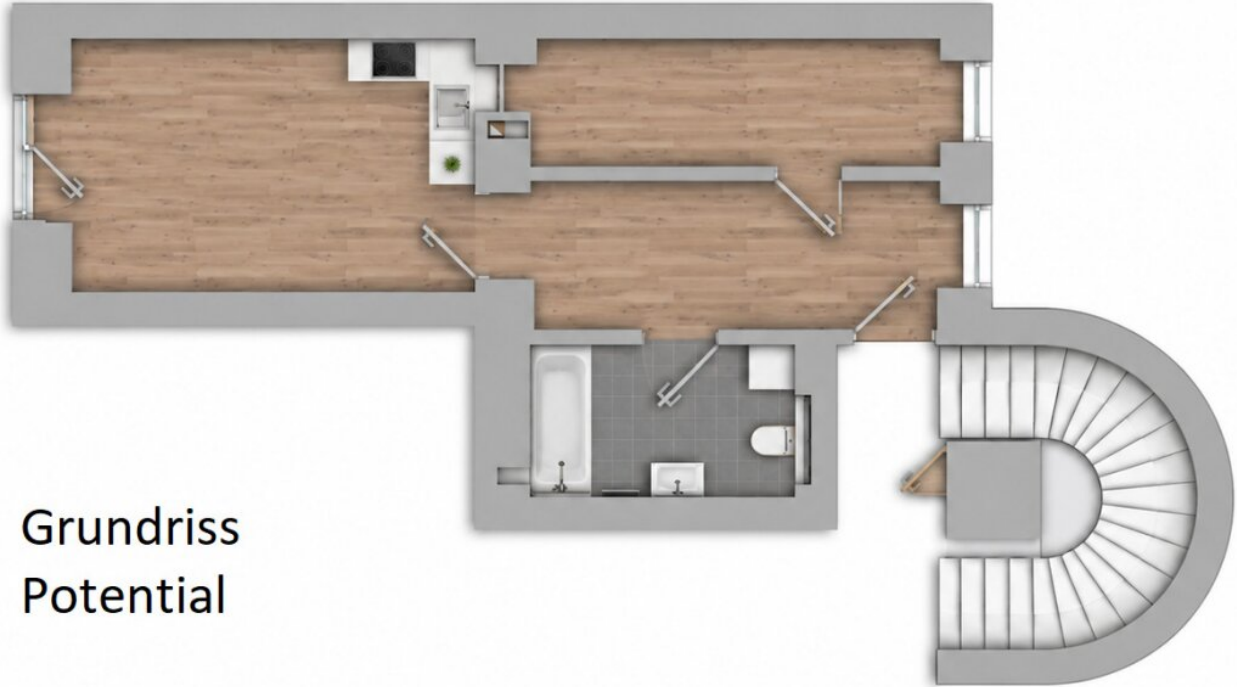
Arthur Real GmbH  
Handelskai 300A / I / EG09  
1020 Wien











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 m<sup>2</sup> 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:

- **Geräumiges und helles 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 m<sup>2</sup>**
- 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