

## **Altbau trifft City-Vibes – charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im Nordbahnviertel - Innenhof Grünblick inklusive**



KI Visualisiert - Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 5675/565**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	168.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,20 €
<b>USt.:</b>	9,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

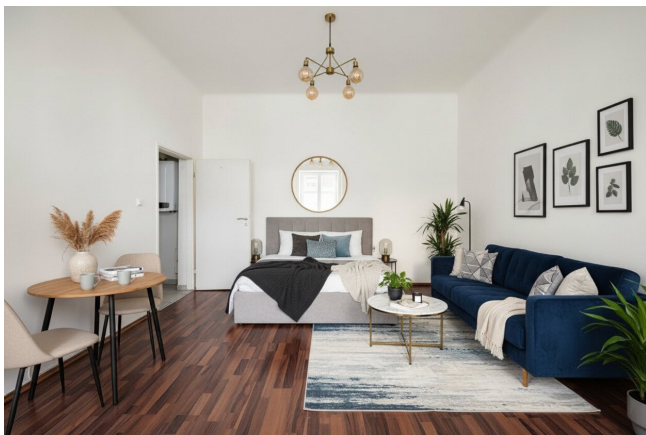
## Ihr Ansprechpartner



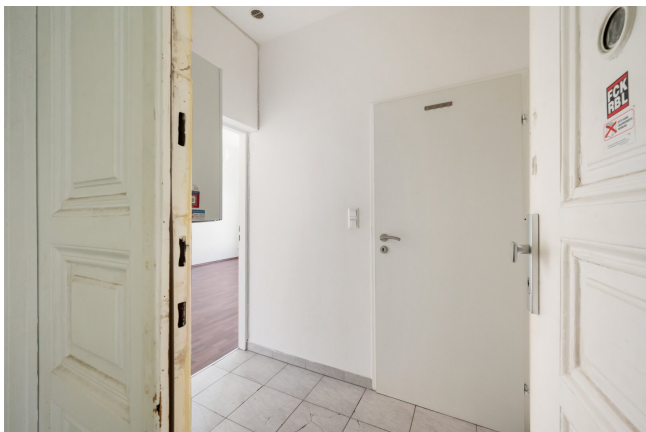
**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

H +43 676 55 33 478











## Objektbeschreibung

### **Altbau trifft City-Vibes – charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im Nordbahnviertel – Innenhof Grünblick inklusive**

Schweidlgasse – eine der begehrtesten Adressen im boomenden Nordbahnviertel. Hier verschmelzen klassischer Wiener Altbaufair, modernes Stadtleben und eine Lage, die urbanen Komfort mit Ruhe verbindet. Die rund **32 m<sup>2</sup> große 1,5-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Jahrhundertwendehauses** ist ein echtes Stadtschmuckstück – kompakt, clever geplant und mit Blick ins Grüne.

Perfekt für **Singles, Studierende oder Anleger**, die den Charme der Leopoldstadt lieben, aber auf Funktionalität und Lagevorteile nicht verzichten möchten.

### **Raumaufteilung – kompakt, clever, komfortabel**

- **Vorraum** – reichlich Stauraum.
- **Wohn-/Schlafzimmer** – ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtet, hell und gemütlich – der perfekte Rückzugsort mitten in der Stadt.
- **Küche** - vollausgestattet, separat abgetrennt.
- **Badezimmer mit Dusche & WC** – gepflegt, funktional und zeitlos gestaltet.

**Gesamtwohnfläche:** ca. 32 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 2. OG (ohne Lift)

### **Das Haus – Wiener Altbau mit Geschichte**

Das Jahrhundertwendehaus besticht durch seinen typischen Wiener Stil: hohe Decken, schöne Fassadendetails und ein gepflegtes Stiegenhaus. Im Innenhof wartet eine grüne Ruheoase – ideal, um nach einem langen Tag durchzuatmen. Die Eigentümergemeinschaft legt Wert auf Instandhaltung und Sauberkeit.

**Betriebskosten:** ca. EUR 139,- monatlich

(davon EUR 38,- Reparaturrücklage)

### **Die Lage – urban, lebendig, mittendrin**

Das **Nordbahnviertel** ist eines der modernsten und dynamischsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens – ein Stadtteil, der lebt, wächst und begeistert. Hier treffen Architektur, Nachhaltigkeit und urbaner Lifestyle aufeinander.

In der **Schweidlgasse** wohnen Sie ruhig und gleichzeitig bestens angebunden:

- Nur **5 Minuten zu Fuß zur U1 Vorgartenstraße**, von dort sind Sie in **5 Minuten am Stephansplatz**.
- Die **Buslinien 11A, 11B und 5B** bringen Sie in kürzester Zeit in andere Bezirke.
- Der **Praterstern** mit S-Bahn, U1, U2 und Regionalzügen ist ebenfalls schnell erreichbar.

Für den täglichen Bedarf ist alles in unmittelbarer Nähe:

- **Supermärkte, Apotheken, Bäckereien** und kleine Boutiquen liegen praktisch um die Ecke.
- Wer Lust auf Kulinarik hat, findet in der **Nordbahnstraße**, der **Vorgartenstraße** oder rund um den **Wallensteinplatz** zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants.
- Gleich ums Eck liegt der **Rudolf-Bednar-Park**, eine grüne Oase mit Spiel- und Sportflächen – ideal zum Joggen, Lesen oder Sonne tanken.
- Auch die **Donauinsel** und die **Prater Hauptallee** sind mit dem Rad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar – perfekte Orte zum Abschalten und Energie tanken.

Die Mikrolage überzeugt also auf ganzer Linie:

**Grünflächen, Freizeit, Einkauf und Öffis – alles in Gehdistanz.**

Ein Zuhause mit Wiener Seele und modernem Spirit.

Diese Wohnung vereint **Altbau-Charme, funktionale Raumaufteilung** und **eine Lage, die alles bietet, was man sich vom Stadtleben wünscht.**

Ob zur Eigennutzung oder als smarte Investmentwohnung – hier passt das Gesamtpaket.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Für Besichtigungstermine und weitere Anfragen kontaktieren Sie:

**Julia Pauer, BSc**

+43 676 55 33 478

[pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com)

**Exklusiv präsentiert von VIEMMO Real Estate**

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

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