

## **Erstbezug nach Sanierung: Dachgeschoßmaisonette mit 2 Terrassen im Stuwerviertel**



Südterrasse mit traumhaftem Ausblick

**Objektnummer: 95442**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 177,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,84
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	272,54 €
<b>USt.:</b>	31,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

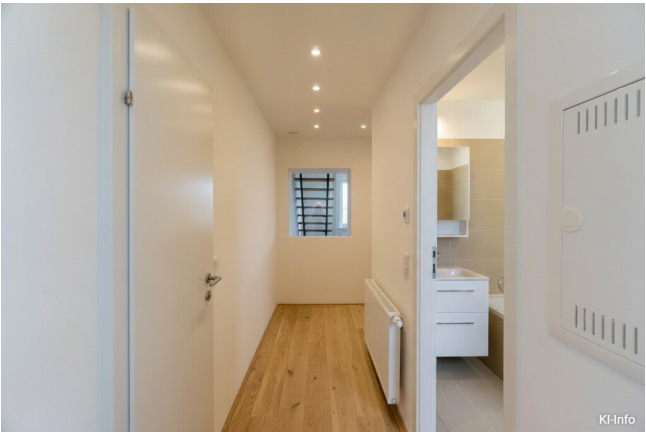
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

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



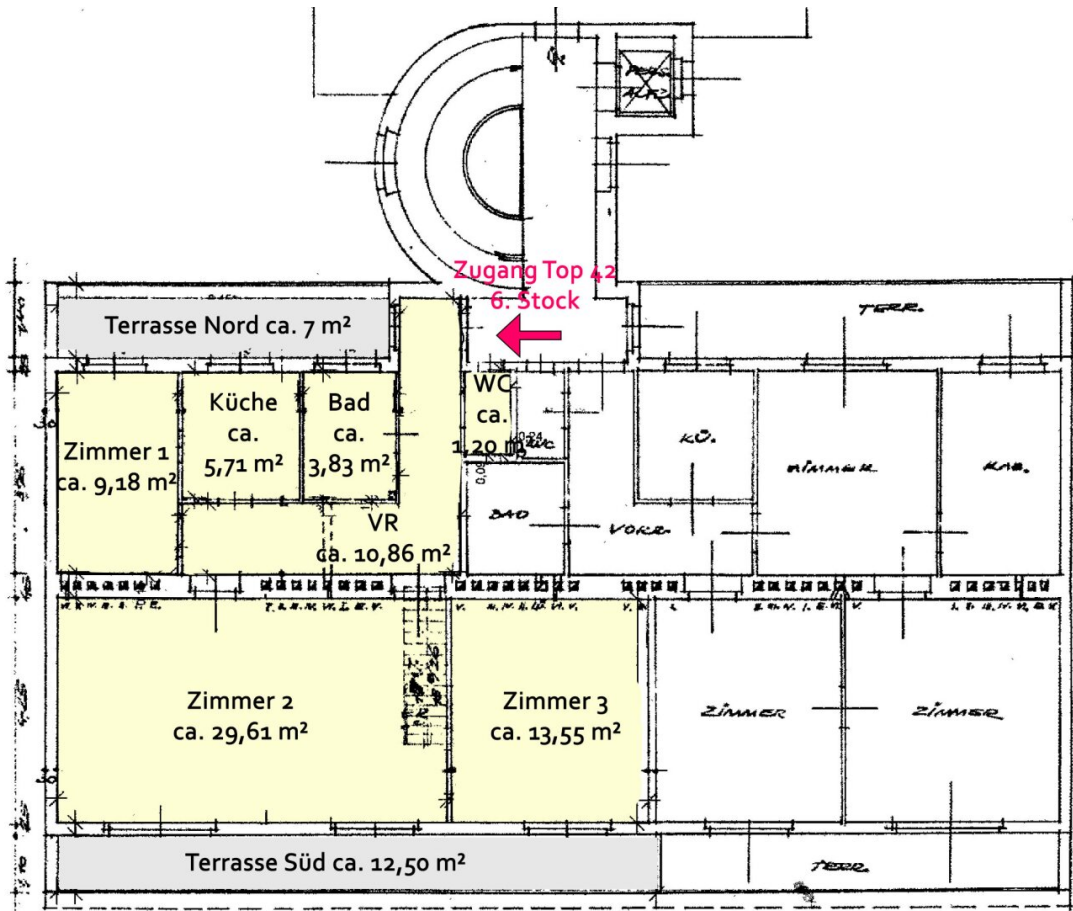


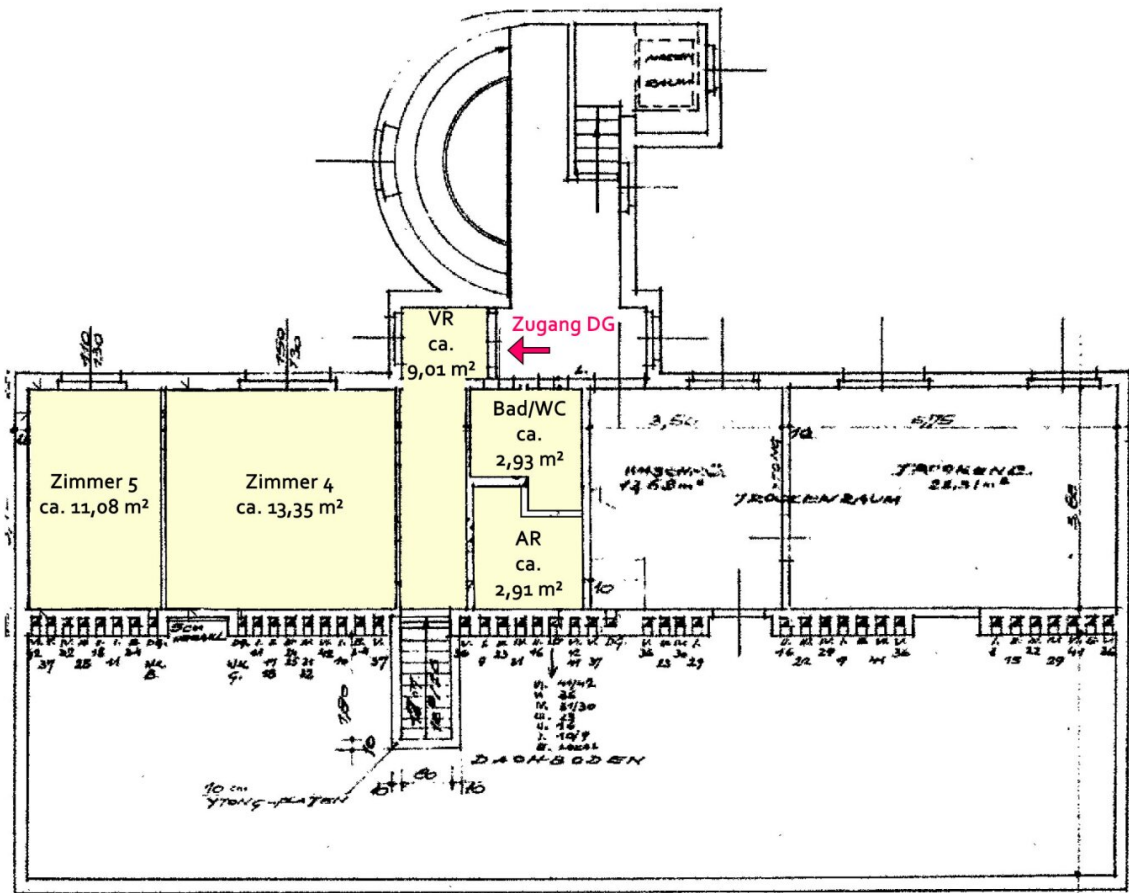












# Objektbeschreibung

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wiener Praterviertel (1020 Wien). Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität: Der Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen sowie die Donauinsel sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Universitäten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Verkehrsanbindung

Ausgezeichnete öffentliche Anbindung durch U1 Praterstern und U2 Messe-Prater (jeweils ca. 5–6 Gehminuten), S-Bahn, Straßenbahn und Bus. Die A23 ist in rund 10 Minuten erreichbar.

## Objekt

Bestandsfreie 5-Zimmer-Maisonette im 6. Liftstock und Dachgeschoß eines Altbaus (Baujahr 1902, teilweise Wiederaufbau 1955). Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen mit schönem Ausblick Richtung Prater, Riesenrad und Wiener Innenstadt.

## Raumaufteilung

- 6. Stock: Vorraum, WC, Wohnraum, Küche, 2 Zimmer, Badezimmer, Süd- und Nordterrasse
- Dachgeschoß: Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum/Garderobe, 2 Zimmer

## Sanierung 2026

- Komplette Erneuerung der Elektrik
- Neue 3-fach-verglaste Fenster und Terrassentüren
- Neue Eichenparkettböden

- Neue Vaillant-Brennwerttherme
- Vorbereitung für Klimaanlage auf beiden Ebenen
- Moderne Netzwerkverkabelung (CAT7)
- Zwei hochwertig sanierte Bäder mit Fußbodenheizung
- Erneuerte Innentreppe mit Glasgeländer
- Sanierung beider Terrassen

## **Highlights**

- 5 Zimmer auf zwei Ebenen
- Zwei Terrassen
- Umfassend saniert 2026
- Lift
- Top-Lage nahe Prater und Messe Wien
- Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Sofort verfügbar

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