

## **Lebendiges Grätzelfeeling zwischen WU, Augarten und Prater: Helle Wohnung nahe U2 Taborstraße**



**Objektnummer: 27318**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|             |              |
|-------------|--------------|
| Adresse     | Heinestraße  |
| Art:        | Wohnung      |
| Land:       | Österreich   |
| PLZ/Ort:    | 1020 Wien    |
| Zustand:    | Gepflegt     |
| Alter:      | Altbau       |
| Wohnfläche: | 45,00 m²     |
| Zimmer:     | 2            |
| Bäder:      | 1            |
| WC:         | 1            |
| Kaufpreis:  | 290.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



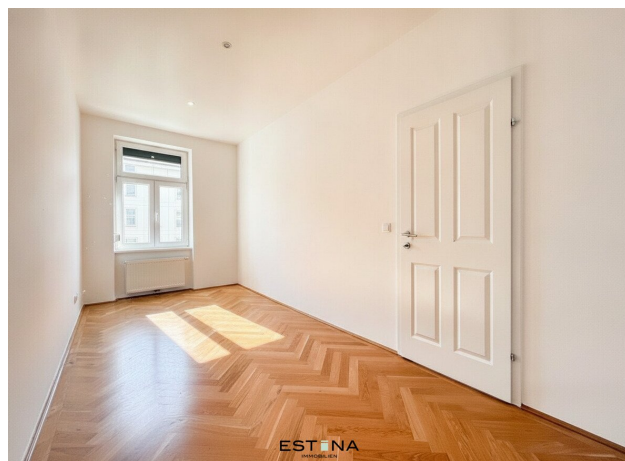
### **Mag. Bettina Zaininger**

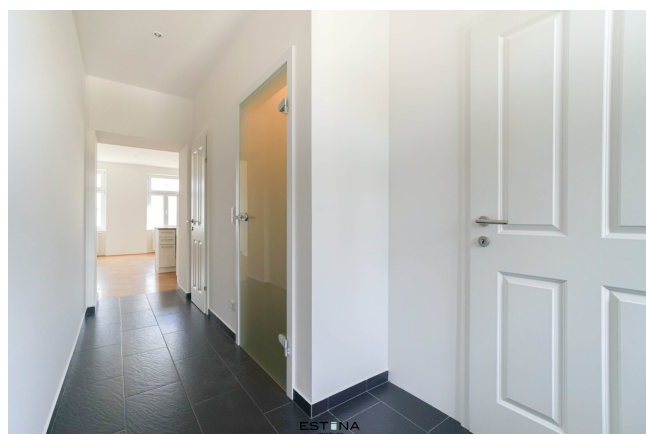
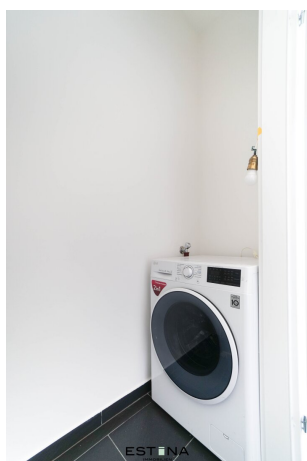
ESTINA Immobilien GmbH  
Praterstraße 66/2/19  
1020 Wien

H +43 676 555 66 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





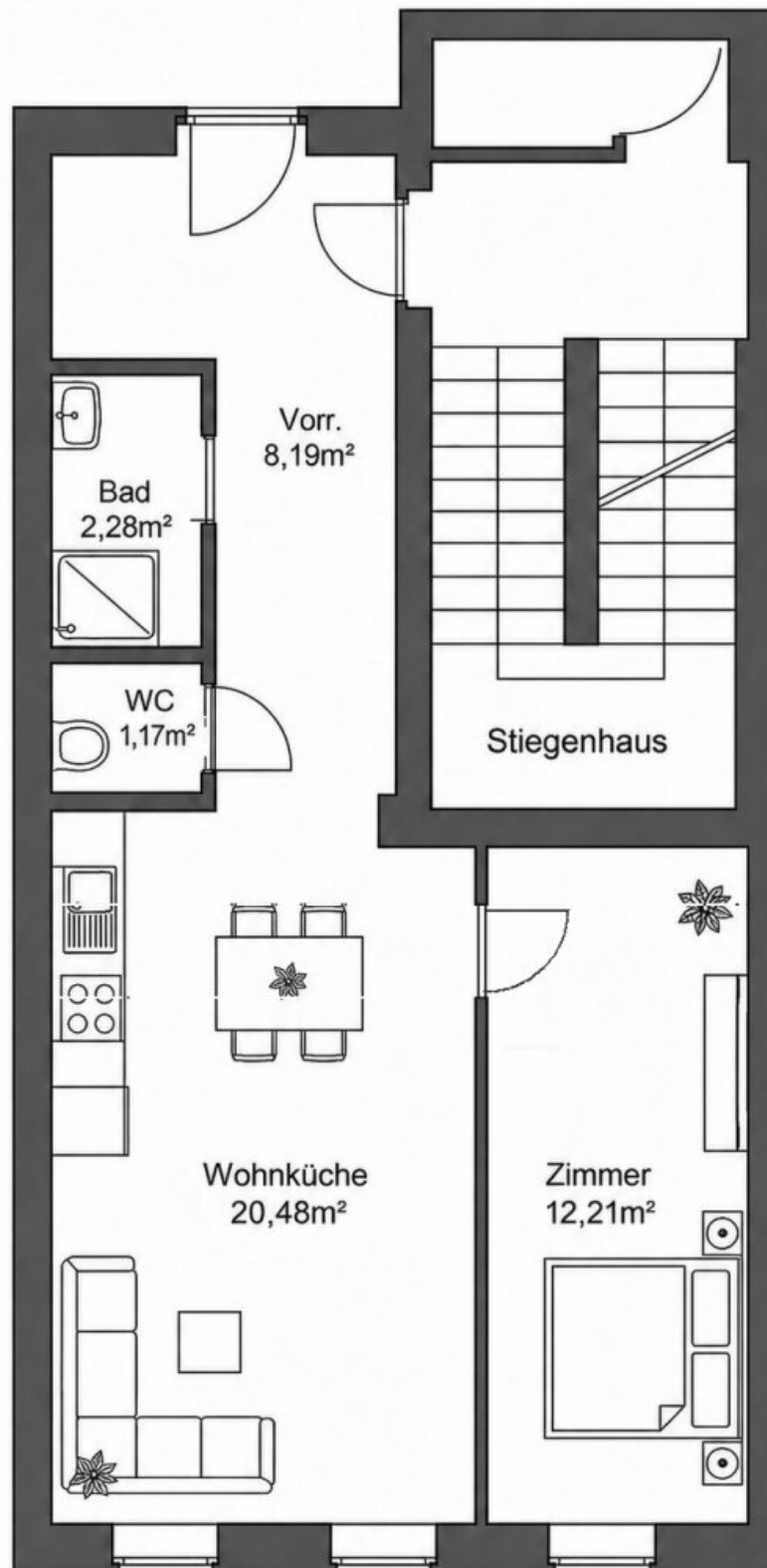




EST NA  
IMMOBILIEN



EST NA  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

**Zwischen dem Augarten und dem Prater** sowie fußläufig von **Karmelitermarkt** und **Volkertmarkt** entfernt, wartet diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Altbaus auf junge Stadtmenschen, die den 2. Bezirk lieben. Sonnig, kompakt – mit nettem Blick auf die **grüne Heinestraße** und idealer Anbindung zur **U2 Taborstraße, U1 Praterstern**, Schnellbahn und Innenstadt.

Besonders attraktiv ist die Lage für Studierende und junge Professionals: Der **Campus WU** sowie die **Webster University** sind **fußläufig** gut erreichbar, gleichzeitig wohnt man angenehm citynah, in einem urbanen, stilvollen Grätzl mit kurzen Wegen zu Cafés, Lokalen, Nahversorgung, Märkten, Grünraum und dem Wiener Stadtleben.

### Raumaufteilung:

Wohnküche: ca. 20,48 m<sup>2</sup>

Zimmer: ca. 12,21 m<sup>2</sup>

Vorraum: ca. 8,19 m<sup>2</sup>

Bad: ca. 2,28 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,17 m<sup>2</sup>

### Lage und Infrastruktur:

Die Lage in der Heinestraße bietet urbanes Wiener Lebensgefühl mit kurzen Wegen und viel Grätzlcharakter. Zwischen dem beliebten Karmelitermarkt und dem Volkertmarkt gelegen, wohnt man hier in einem Umfeld, das Nahversorgung, Gastronomie, Cafés und ein lebendiges Marktleben wunderbar verbindet. Gleichzeitig befinden sich mit dem Augarten und dem Wiener Prater zwei der schönsten Grün- und Freizeitflächen Wiens in angenehmer Nähe – perfekt für Spaziergänge, Sport oder entspannte Auszeiten vom Alltag.

Auch kulinarisch ist die Lage besonders attraktiv: Die nahe Praterstraße und die Taborstraße bieten eine hervorragende Auswahl an Cafés, Restaurants, Bars und modernen Lokalen, die das Grätzl besonders lebendig und urban machen. Hier verbindet sich klassisches Wiener Wohngefühl mit einem jungen, stilbewussten Umfeld und kurzen Wegen zu allem, was den Alltag angenehm macht.

### Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

U2 Taborstraße

U1 und U2 Praterstern

Schnellbahn Praterstern

Straßenbahnlinien 2, 5, O

Buslinie 5B

Ob Studium, erster eigener Haushalt, gemeinsames Wohnen als Paar oder urbaner Alltag mit kurzen Wegen: Diese Wohnung ist ein idealer Ausgangspunkt für alle, die zentral leben und den 2. Bezirk in seiner jungen, lebendigen und gleichzeitig angenehmen Seite genießen möchten.

**Kosten:**

Kaufpreis: EUR 290.000,-

Vermittlungshonorar: EUR 10.440,- inkl. 20% USt.

**Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau Bettina Zaininger unter [zaininger@estina.at](mailto:zaininger@estina.at) oder mobil unter 0676 555 66 60.

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.