

**Altbauwohnung mit großem Hofbalkon im beliebten Grätzl
zwischen Augarten und Prater**



Objektnummer: 27728

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Darwingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

11.700,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



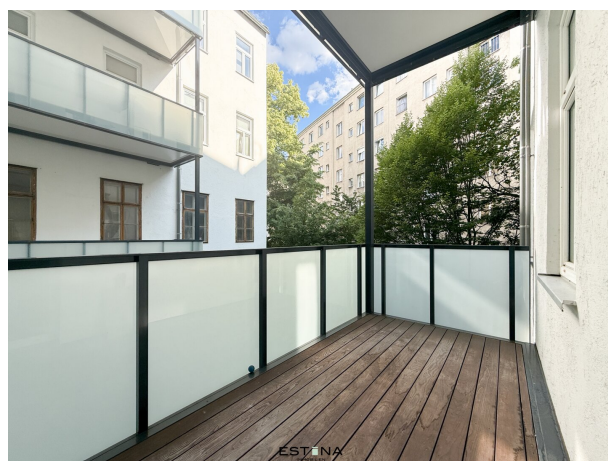
Mag. Bettina Zaininger

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

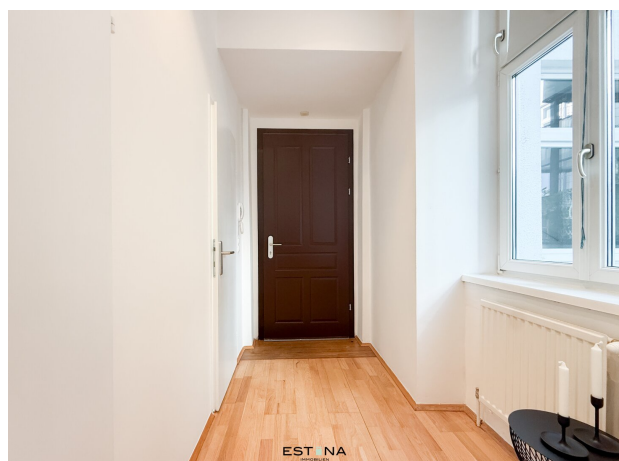
H +43 676 555 66 60

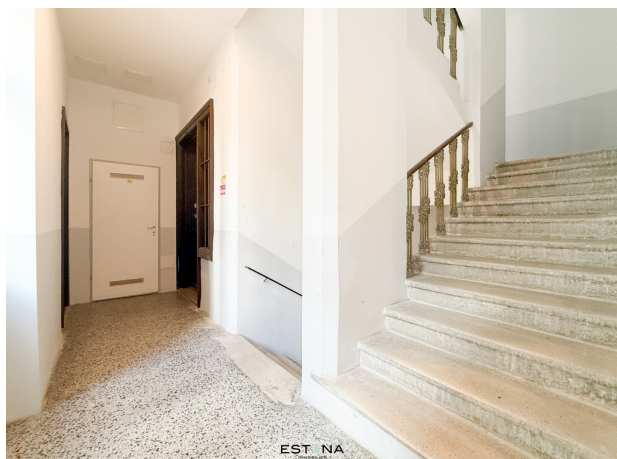
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Zwischen dem Augarten und dem Wiener Prater sowie fußläufig von Karmelitermarkt und Volkertmarkt entfernt, wartet diese gut geschnittene 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Darwingasse auf junge Stadtmenschen, die den 2. Bezirk lieben und einen ruhigen Rückzugsort zu schätzen wissen. Der großzügige, hofseitige Balkon ist eine echte Rarität im Wiener Altbau und bietet Raum für die eigene kleine Grünoase mitten in der Stadt.

Besonders attraktiv ist die Lage für Studierende, junge Professionals, Singles und Paare: Der Campus WU sowie die Webster University sind gut erreichbar, gleichzeitig wohnt man citynah in einem gewachsenen, stilvollen Grätzl mit kurzen Wegen zu Cafés, Lokalen, Märkten, Nahversorgung und Grünraum.

Raumaufteilung

- Vorzimmer mit Zugang zum großen hofseitigen Balkon Wohnzimmer mit Zugang zum hofseitigen Balkon
- zentrales Wohnzimmer mit separater kleiner Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Lage und Infrastruktur

Die Lage in der Darwingasse 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 lebendiges Marktleben wunderbar miteinander verbindet.

Mit dem Augarten und dem Wiener Prater befinden sich gleich zwei der schönsten Grün- und Freizeitflächen Wiens in angenehmer Nähe. Ob Spaziergänge, Sport, Picknick oder entspannte Stunden im Freien – die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für eine aktive und zugleich entspannte Freizeitgestaltung.

Auch kulinarisch ist die Lage besonders attraktiv: Rund um die Praterstraße und die Taborstraße finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und moderne Lokale. Gleichzeitig hat sich das Grätzl seinen gewachsenen Wiener Charakter bewahrt und verbindet urbanes

Leben mit einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- U2 Taborstraße
- U1 und U2 Praterstern
- Schnellbahn Praterstern
- Straßenbahnlinien 2, 5 und O
- Buslinie 5B

Durch die Schnellbahnverbindungen am Praterstern ist auch der Flughafen Wien bequem öffentlich erreichbar.

Ob Studium, erster eigener Haushalt, gemeinsames Wohnen als Paar oder urbaner Alltag mit eigenem Freiraum: Diese Wohnung ist ein idealer Ausgangspunkt für alle, die zentral leben, das Grätzl genießen und einen großen hofseitigen Balkon zu schätzen wissen.

Kosten

Kaufpreis Wohnung: EUR 325.000,00

Vermittlungshonorar: EUR 11.700,00

Die Kosten für die Vertragsserrichtung, die grundbücherliche Eintragung sowie öffentliche Abgaben sind vom Käufer zu tragen.

Kontakt:

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Frau Mag. Bettina Zaininger** unter **0676 555 66 60** bzw. **zaininger@estina.at**

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.