

**Erstbezug nach Generalsanierung: Hochwertige
2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Bestlage des 2. Bezirks!**



Objektnummer: 3814/752

**Eine Immobilie von Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX
GOLD**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	44,00 m²
Zimmer:	2,50
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

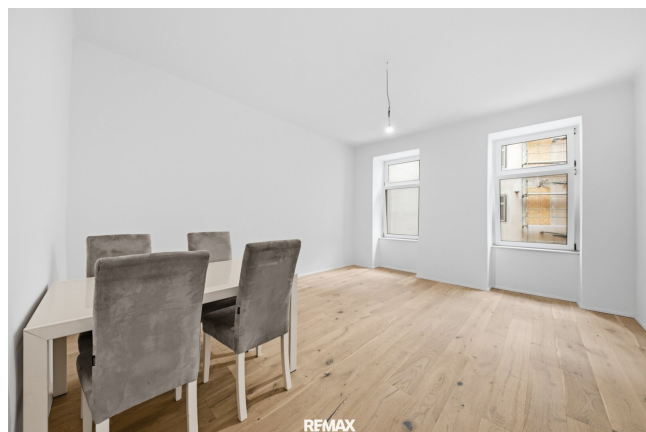
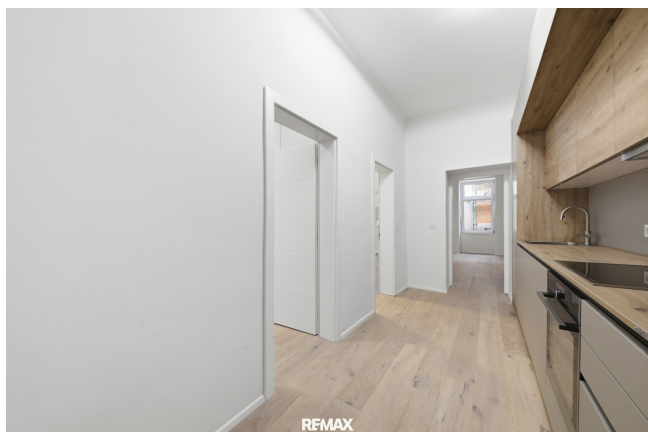


MBA Jasmina Ibrahimbegovic

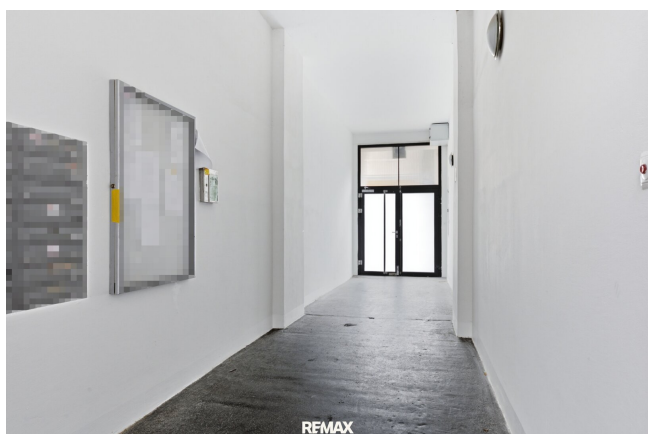
Immobilien Corner GmbH & Co KG REMAX GOLD
Anton Ehrenfried Straße 7a
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170
H +43 699 106 54 170

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine perfekt aufgeteilte und vollständig renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m² Wohnfläche. Die Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in einer angenehm ruhigen Wohnlage des 2. Wiener Gemeindebezirks (Leopoldstadt).

Die Wohnung wurde mit höchstem Qualitätsanspruch umfassend generalsaniert und verbindet modernen Wohnkomfort auf Premium-Niveau mit einer erstklassigen Lage. Sie eignet sich hervorragend zur Eigennutzung als stilvolles Single- oder Pärchen-Domizil sowie als wertbeständige und attraktive Kapitalanlage.

Exklusive Generalsanierung im Detail:

Im Zuge der aufwendigen Kernsanierung wurden alle Gewerke nach modernsten Standards erneuert:

- **Heizung & Boden:** Neuer Estrich inklusive einer behaglichen, energieeffizienten Fußbodenheizung, verlegt unter edlem Echtholzparkett.
- **Leitungen:** Sämtliche Strom-, Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen wurden vollständig und fachgerecht erneuert.
- **Design-Badezimmer:** Modernes Badkonzept mit edlen, italienischen Fliesen sowie einer Premium-Sanitärausstattung von *Ideal Standard* und *Grohe*.
- **Maßtischler-Ausstattung:** Eine exklusive, perfekt eingepasste Küche des renommierten österreichischen Herstellers *DanKüchen* sowie ein maßgefertigter, großzügiger Einbauschränk im Schlafzimmer bieten
- optimalen Stauraum.
- **Komfort:** Alle Fenster verfügen über bereits integrierte, hochwertige Insektenschutzgitter.

- **Ruhiges Wohnen mit perfekter urbaner Anbindung**

Dank der hofseitigen oder verkehrsberuhigten Ausrichtung genießen Sie in der Wohnung absolute Ruhe und ein entspanntes Wohnambiente. Gleichzeitig profitieren Sie von der pulsierenden und begehrten Infrastruktur der Leopoldstadt. Die Straßenbahnlinien **O** und **5** befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine schnelle, direkte Anbindung an das Wiener Stadtzentrum (Praterstern, Hauptbahnhof, Westbahnhof). Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, hippe Restaurants, Cafés, Schulen und Kindergärten sowie weitläufige Grünflächen (wie der nahegelegene Augarten oder der Wiener Prater) sind bequem zu Fuß erreichbar.

Ihre Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 44 m² perfekt genutzte Nutzfläche (2 Zimmer) Wohnzimmer, Kabinett, Küche, Bad/Toilette
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Zustand:** Erstbezug nach hochwertiger Generalsanierung
- **Komfort:** Fußbodenheizung & integrierter Insektenschutz an allen Fenstern
- **Ausstattung:** Edler Echtholzparkett, italienische Fliesen, Sanitärelemente von *Grohe & Ideal Standard*
- **Inklusive:** Maßgefertigte *DankÜchen*-Einbauküche & Tischler-Einbauschränk
- **Lage:** Absolute Ruhelage im gefragten 2. Bezirk
- **Infrastruktur:** Top-Anbindung durch die Linien O und 5, Praternähe
- **Nutzung:** Ideal als modernes Eigenheim oder als Vorsorgewohnung

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente, verkehrsberuhigte Lage im Herzen des

boomenden 2. Bezirks zwischen Volkertmarkt und Praterstern. Dank der Straßenbahnlinien O und 5 praktisch vor der Haustür sowie dem nahegelegenen Bahnhof Praterstern (U1, U2, S-Bahn) genießen Sie eine perfekte Anbindung an das gesamte Wiener Stadtnetz. Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte und die gemütlichen Marktstände des Volkertmarktes in unmittelbarer Gehdistanz optimal gesichert. Für Freizeit und Erholung im Grünen sorgen der barocke Augarten sowie der Wiener Prater, die beide in nur rund zehn Gehminuten erreichbar sind. Diese Mikrolage verbindet somit erstklassige urbane Lebensqualität mit einem angenehm ruhigen Wohnumfeld.

Für weitere Informationen, die Zusendung des detaillierten Exposés oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-gold-1.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap