Charmante Altbauwohnung mit Donau und U1 direkt vor der Haustür



Objektnummer: 99195

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vorgartenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,00 m²
Nutzfläche:	30,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	190.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.333,33 €
Betriebskosten:	180,00 €
USt.:	18,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH











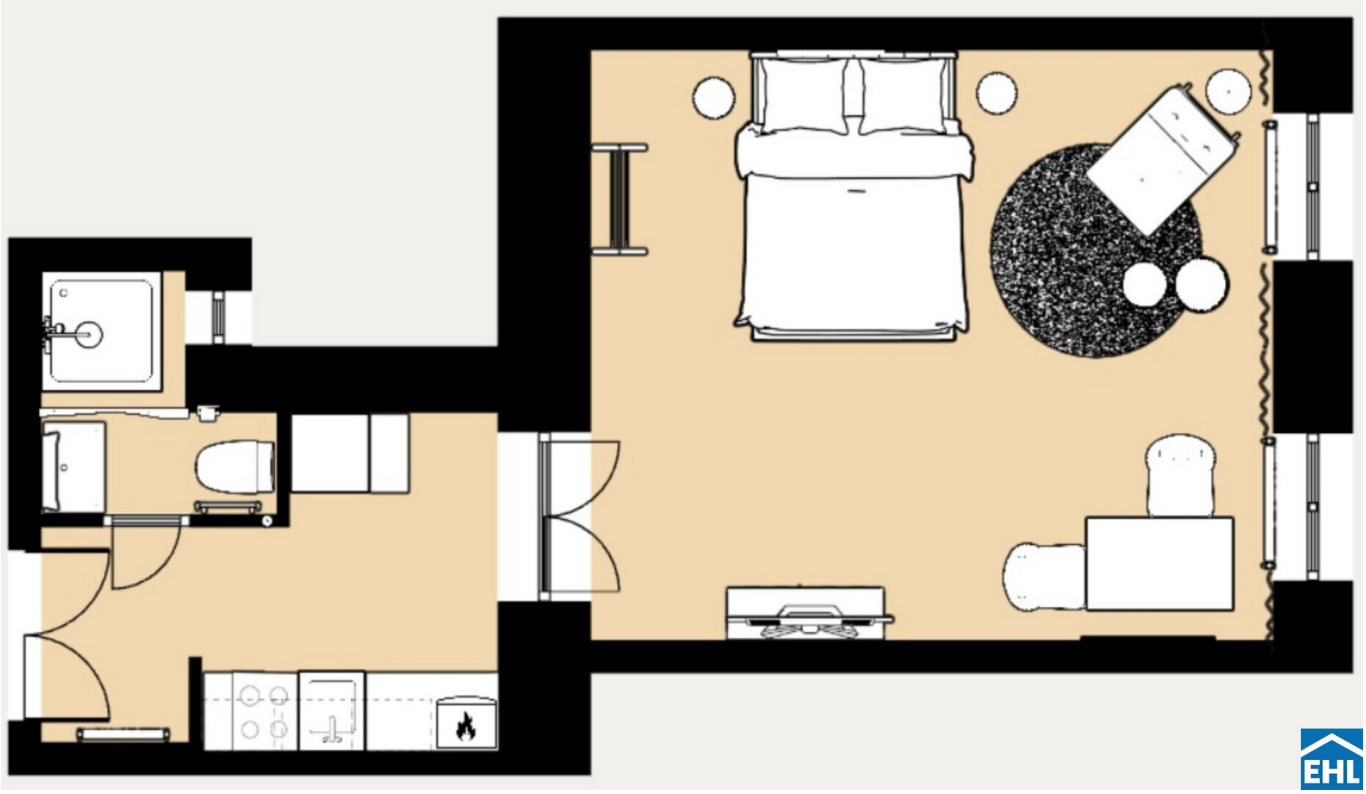












Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung mit Donau und U1 direkt vor der Haustür

Dieses hochwertig kernsanierte Studio-Apartment vereint den klassischen Charme eines Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort und einer hervorragenden Lage im Herzen des 2. Bezirks – zwischen Donau, Prater und der Inneren Stadt. Ob als stilvolles Eigenheim oder attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Wohnqualität und Lage.

Die rund 30 m² große Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und wurde im Zuge einer Sanierung in den Jahren 2023/24 umfassend modernisiert. Historisch aufbereiteter Fischgrätparkett, großzügige Raumhöhen und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche inklusive Waschmaschine sowie das ansprechend ausgestattete Badezimmer mit Dusche sind bereits vollständig eingerichtet und ermöglichen einen sofortigen Bezug.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Ausblick in Richtung Donau und Mexikokirche, der der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Die U1-Station Vorgartenstraße befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude und ermöglicht eine direkte Verbindung zum Stephansplatz in nur wenigen Minuten. Auch die Donauinsel, der Wiener Prater sowie das Nordbahnviertel mit dem Austria Campus befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Freizeit-, Erholungs- und Gastronomieangebote.

Ob zur Eigennutzung oder als nachhaltige Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt durch ihre Ausstattung, die ausgezeichnete Lage und ihr langfristiges Wertpotenzial.

Highlights auf einen Blick

- Ca. 30 m² Wohnfläche
- 1-Zimmer Wohnung
- Kernsaniert (2023/24)
- Sofort bezugsfertig
- Fischgrätparkett

- Moderne Einbauküche inkl. Waschmaschine
- Donaublick
- U1 Vorgartenstraße direkt vor der Haustür
- Nur ca. 5 Minuten ins Stadtzentrum
- Eigenes Kellerabteil
- Beliebte Lage nahe Donauinsel, Prater und Mexikoplatz
- Ideal als Eigennutzung oder Anlageobjekt

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.