

**Altbau trifft City-Vibes – charmante 1,5-Zimmer-Wohnung  
im Nordbahnviertel - Innenhof Grünblick inklusive**



**ERFOLGREICH VERKAUFT**

Wenn auch Sie Ihre Immobilie unverbindlich  
Bewerten wollen freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

 [www.viemmo.com](http://www.viemmo.com) |  [office@viemmo.com](mailto:office@viemmo.com)

**Objektnummer: 5675/598**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung      |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1900         |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt     |
| <b>Alter:</b>            | Altbau       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 32,00 m²     |
| <b>Zimmer:</b>           | 1,50         |
| <b>Bäder:</b>            | 1            |
| <b>WC:</b>               | 1            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 168.400,00 € |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 91,20 €      |
| <b>USt.:</b>             | 9,12 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

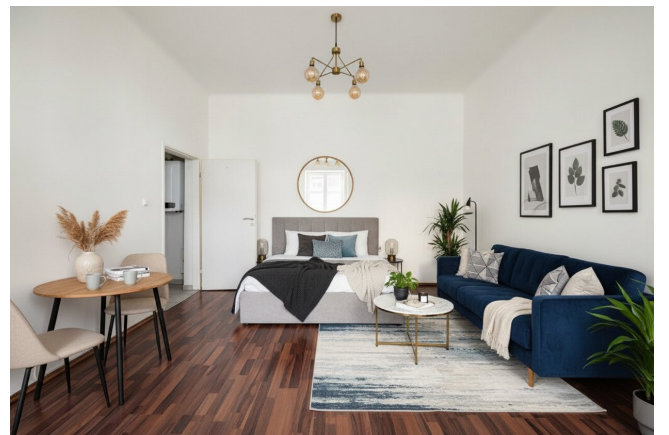
## Ihr Ansprechpartner



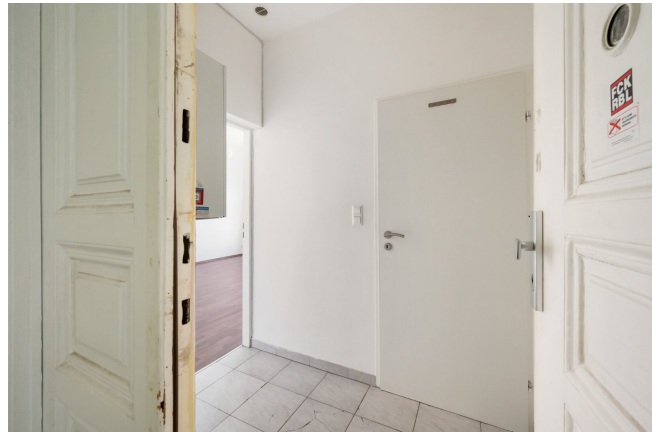
**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

H +43 676 55 33 478











# Objektbeschreibung

## Altbau trifft City-Vibes – charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im Nordbahnviertel – Innenhof Grünblick inklusive

Schweidlgasse – eine der begehrtesten Adressen im boomenden Nordbahnviertel. Hier verschmelzen klassischer Wiener Altbauflair, modernes Stadtleben und eine Lage, die urbanen Komfort mit Ruhe verbindet. Die rund **32 m² große 1,5-Zimmer-Wohnung** im **2. Stock eines gepflegten Jahrhundertwendehauses** ist ein echtes Stadtschmuckstück – kompakt, clever geplant und mit Blick ins Grüne.

Perfekt für **Singles, Studierende oder Anleger**, die den Charme der Leopoldstadt lieben, aber auf Funktionalität und Lagevorteile nicht verzichten möchten.

### Raumaufteilung – kompakt, clever, komfortabel

- **Vorraum** – reichlich Stauraum.
- **Wohn-/Schlafzimmer** – ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtet, hell und gemütlich – der perfekte Rückzugsort mitten in der Stadt.
- **Küche** - vollausgestattet, separat abgetrennt.
- **Badezimmer mit Dusche & WC** – gepflegt, funktional und zeitlos gestaltet.

**Gesamtwohnfläche:** ca. 32 m²

**Stockwerk:** 2. OG (ohne Lift)

### Das Haus – Wiener Altbau mit Geschichte

Das Jahrhundertwendehaus besticht durch seinen typischen Wiener Stil: hohe Decken, schöne Fassadendetails und ein gepflegtes Stiegenhaus. Im Innenhof wartet eine grüne Ruheoase – ideal, um nach einem langen Tag durchzuatmen. Die Eigentümergemeinschaft legt Wert auf Instandhaltung und Sauberkeit.

**Betriebskosten:** ca. EUR 139,- monatlich

(davon EUR 38,- Reparaturrücklage)

### Die Lage – urban, lebendig, mittendrin

Das **Nordbahnhofviertel** ist eines der modernsten und dynamischsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens – ein Stadtteil, der lebt, wächst und begeistert. Hier treffen Architektur, Nachhaltigkeit und urbaner Lifestyle aufeinander.

In der **Schweidlgasse** wohnen Sie ruhig und gleichzeitig bestens angebunden:

- Nur **5 Minuten zu Fuß zur U1 Vorgartenstraße**, von dort sind Sie in **5 Minuten am Stephansplatz**.
- Die **Buslinien 11A, 11B und 5B** bringen Sie in kürzester Zeit in andere Bezirke.
- Der **Praterstern** mit S-Bahn, U1, U2 und Regionalzügen ist ebenfalls schnell erreichbar.

Für den täglichen Bedarf ist alles in unmittelbarer Nähe:

- **Supermärkte, Apotheken, Bäckereien** und kleine Boutiquen liegen praktisch um die Ecke.
- Wer Lust auf Kulinarik hat, findet in der **Nordbahnstraße**, der **Vorgartenstraße** oder rund um den **Wallensteinplatz** zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants.
- Gleich ums Eck liegt der **Rudolf-Bednar-Park**, eine grüne Oase mit Spiel- und Sportflächen – ideal zum Joggen, Lesen oder Sonne tanken.
- Auch die **Donauinsel** und die **Prater Hauptallee** sind mit dem Rad oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar – perfekte Orte zum Abschalten und Energie tanken.

Die Mikrolage überzeugt also auf ganzer Linie:

**Grünflächen, Freizeit, Einkauf und Öffis – alles in Gehdistanz.**

Ein Zuhause mit Wiener Seele und modernem Spirit.

Diese Wohnung vereint **Altbau-Charme, funktionale Raumaufteilung** und **eine Lage, die alles bietet, was man sich vom Stadtleben wünscht.**

Ob zur Eigennutzung oder als smarte Investmentwohnung – hier passt das Gesamtpaket.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Für Besichtigungstermine und weitere Anfragen kontaktieren Sie:

**Julia Pauer, BSc**

+43 676 55 33 478

[pauer@viemmo.com](mailto:pauer@viemmo.com)

**Exklusiv präsentiert von VIEMMO Real Estate**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap