

**Altbaucharme trifft auf modernen Komfort – kernsanierte  
2,5-Zimmer-Wohnung**



**Objektnummer: 6352/2699**

**Eine Immobilie von AURELIUM 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>                      | Voll_saniert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 51,52 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Keller:</b>                       | 7,39 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 11,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,25                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,73 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



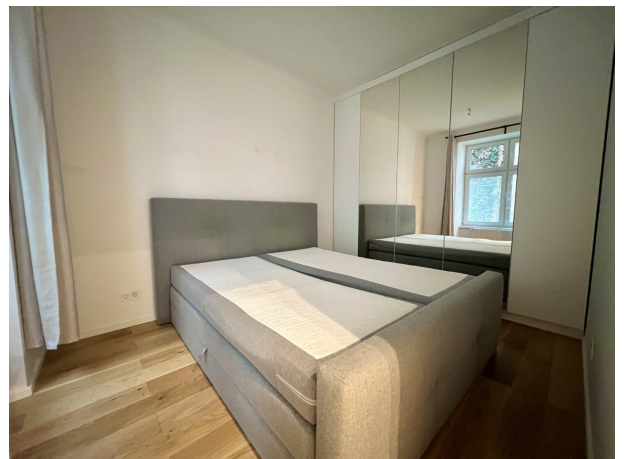
### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Opernring 1 / R745-748  
1010 Wien

T +43 680 2237919  
H +4367761616848









## Objektbeschreibung

In der Vorgartenstraße 199 im pulsierenden 2. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine liebevoll kernsanierte Altbauwohnung, die historischen Charme und zeitgemäßen Wohnkomfort auf harmonische Weise vereint.

Die 51,52 m<sup>2</sup> große 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Liftstock und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss: Ein großzügiger Wohn-Ess-Bereich und ein ruhiges Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Lebensentwürfe. Ein besonderes Highlight ist die wunderschöne Küche, die mit hochwertiger Ausstattung und stilvollem Design keine Wünsche offenlässt und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Die Kernsanierung wurde mit Liebe zum Detail durchgeführt: Neue Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen sowie hochwertige Bodenbeläge schaffen ein Zuhause auf höchstem Niveau. Charakteristische Altbaulemente verleihen den Räumen eine besondere Wohnatmosphäre, während das moderne Bad und eine effiziente Wärmedämmung für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen. Dank Lift ist die Wohnung zudem bequem und stufenlos erreichbar.

Die Lage in der Vorgartenstraße punktet mit ausgezeichneter Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Schulen und die Nähe zur Donau bzw. zum Prater sorgen für hohe Lebensqualität mitten in der Stadt. Auch die Innenstadt sowie die weiteren angesagten Bezirke rund um die Praterstraße sind in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als Eigenheim für Singles, Paare oder kleine Familien – aber auch als attraktive Kapitalanlage in einer gefragten Wiener Lage.

Startpreis: € 299.000,–

Videorundgang: <https://storage.justimmo.at/video/1080p/Lt7F3Chcu7uGFcTeT85ny8.mp4>

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/660/1723-004 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap