

**Modernisierte und möblierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit
Lift in bester Lage des 2. Bezirks**



Objektnummer: 256

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Gaia

Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

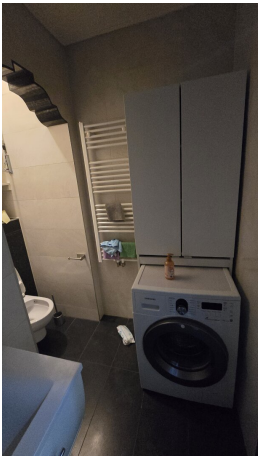
Gerne stehe ich Ihnen für v
Verfügung.

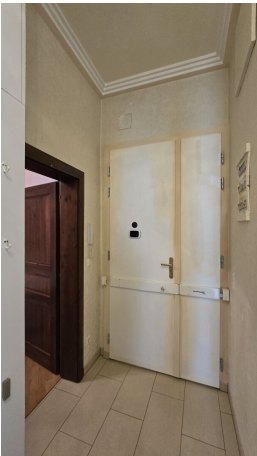
gungstermin zur













Objektbeschreibung

Modernisierte und möblierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift in bester Lage des 2. Bezirks!

Großzügiges Wohnen nahe Praterstern - Sofort bezugsfertig!

ÜBERSCHRIFT UND KURZBESCHREIBUNG

Diese stilvolle, ca. 90 m² große Etagenwohnung verbindet den Charme eines Wiener Altbaus (Baujahr ca. 1900) mit modernstem Wohnkomfort. Im 2. Liftstock einer gepflegten Liegenschaft gelegen, überzeugt das Objekt durch helle Räume, klassische Flügeltüren, hochwertige Böden (Parkett und Fliesen) sowie eine voll ausgestattete, moderne Einbauküche. Ob für Familien, Paare oder als stilvolles Home-Office-Domizil – dieses Objekt bietet ideale Raumverhältnisse und ein hohes Maß an Lebensqualität.

OBJEKTbeschreibung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein durchdachter und einladender Grundriss. Für ein beruhigendes Gefühl von Schutz und Privatsphäre sorgt eine hochwertige Sicherheitstür im Eingangsbereich.

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden sowie einen repräsentativen Essbereich.

Die separat angelegte, moderne Einbauküche besticht durch elegante Hochglanzfronten, hochwertige Einbaugeräte (u.a. Backofen auf Augenhöhe, Ceranfeld, Mikrowelle) sowie ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche.

Die zwei weiteren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Großzügiges Kinderzimmer / Mehrbettzimmer: Dank der hervorragenden Stellflächen bietet dieser Raum mühelos Platz für 4 bis 6 Kinderbetten (z. B. durch moderne Hoch- oder Etagenbetten) - ideal für größere Familien oder als kombinierter Schlaf- und Spielbereich.
- Flexibler Zusatzraum: Perfekt nutzbar als Elternschlafzimmer oder stilvoller Arbeitsbereich.

Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer bodenebenen Dusche, einem Handtuchheizkörper sowie Anschlüssen für die Waschmaschine ausgestattet.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Sicherheit: Hochwertige Sicherheitstür für Ihren Schutz.
- Zustand: modernisiert, möbliert und sofort beziehbar.
- Komfort: Personenaufzug im Haus vorhanden.
- Ausstattung: Hochwertiges Parkett in den Wohnräumen, zeitlose Fliesen in Sanitär- und Küchenbereichen, Doppel-/Mehrfachverglasung sowie elegante Flügeltüren.
- Stauraum: Ein ca. 20 m² großes Kellerabteil bietet außergewöhnlich viel zusätzlichen Platz.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Nähe zum Praterstern (nur ca. 500 Meter bzw. 8 Gehminuten entfernt) garantiert eine erstklassige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn (U1/U2 Praterstern ca. 275 m, U2 Taborstraße), Straßenbahn (ca. 125 m), Bus (ca. 100 m) und S-Bahn/Bahnhof Praterstern (ca. 350 m).
- Nahversorgung: Supermärkte (ca. 100 m) und Bäckereien (ca. 150 m) liegen direkt um die Ecke.
- Freizeit und Erholung: Der Wiener Prater sowie der Augarten sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten ideale Erholungsmöglichkeiten im Grünen.
- Bildung und Gesundheit: Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Ärzte, Apotheken und Kliniken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

ECKDATEN UND PREISINFORMATIONEN

- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 2. Liftstock
- Kellerfläche: ca. 20 m²

- Heizung: Gasetagenheizung
- Baujahr / Bauart: ca. 1900 / Altbau
- Verfügbarkeit: Ab sofort
- Kaufpreis: 650.000,00 Euro
- Monatliche Betriebskosten: 220,00 Euro (inkl. 10% USt.)

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap