

**U1 Nestroyplatz vor der Tür! Gepflegte
2-Zimmer-Wohnung nahe 1. Bezirk & Prater**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1970/530

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	44,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

8.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



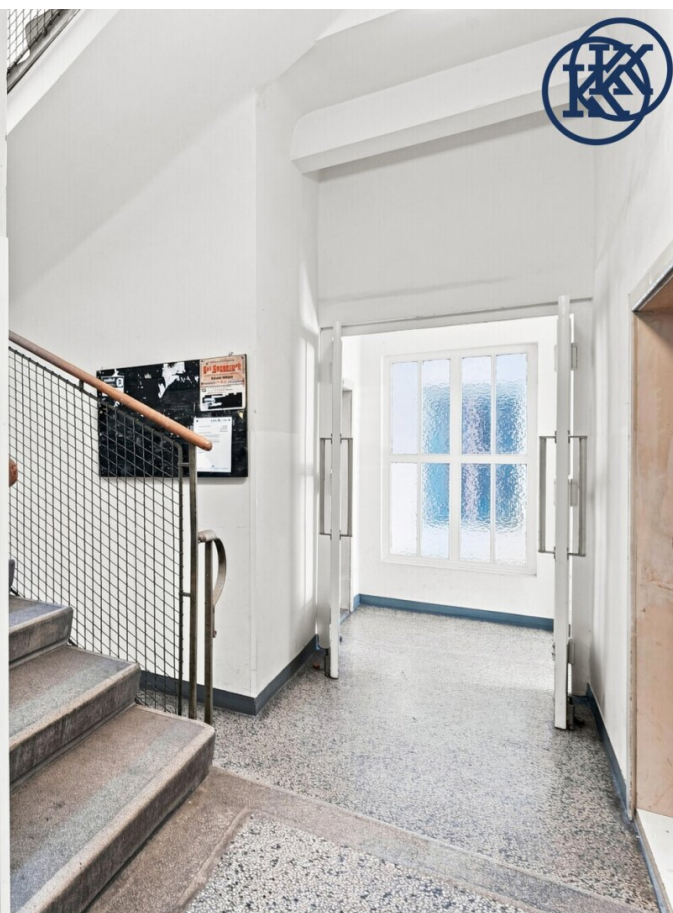
Gabriel KLASAN

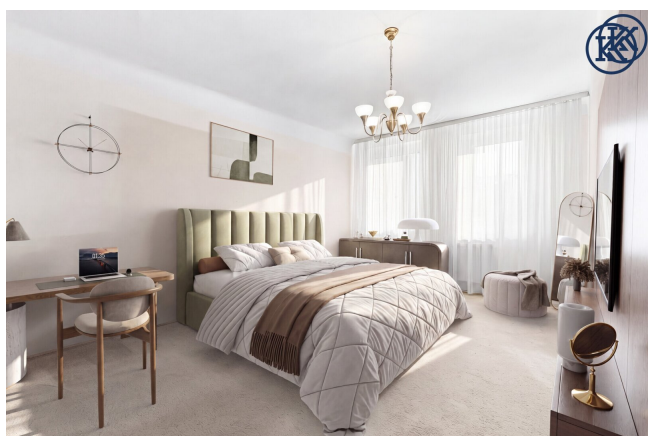
KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

H +43 664 88933532

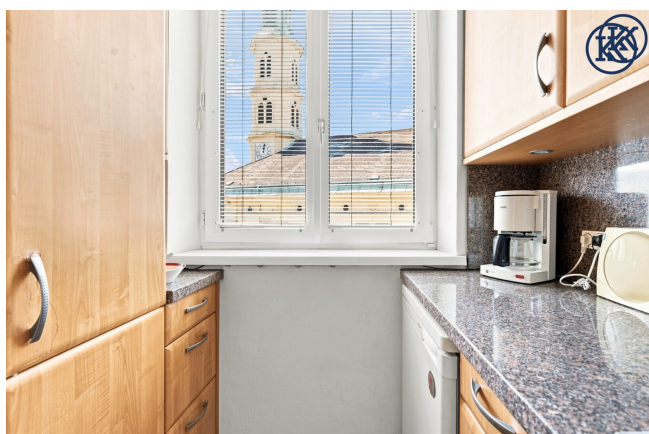
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

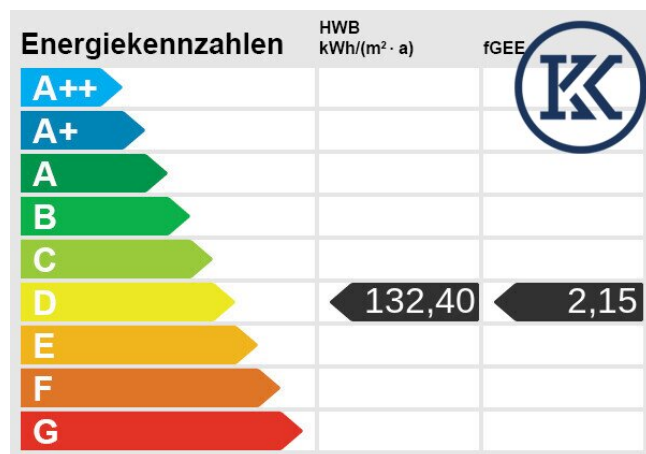


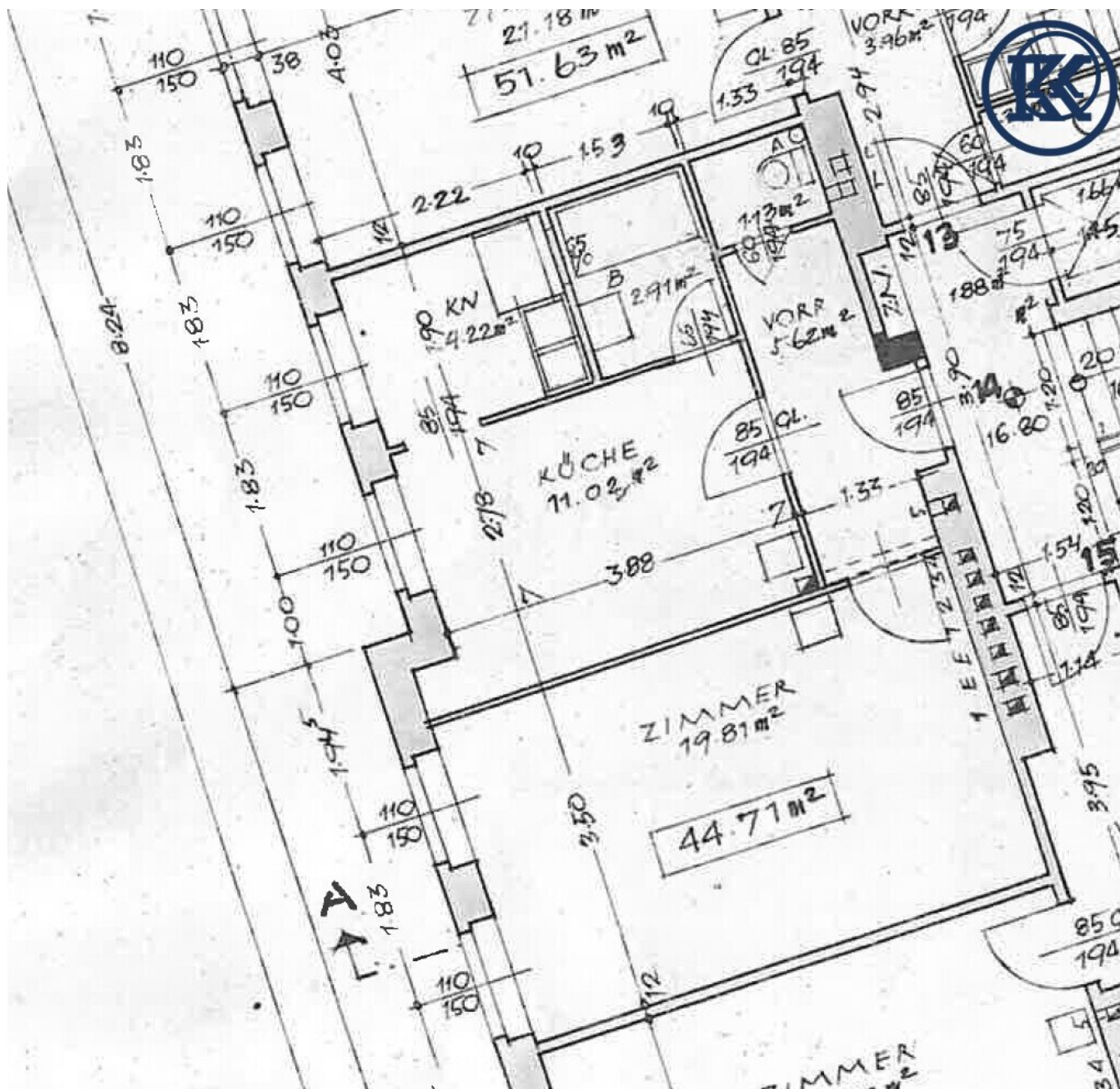






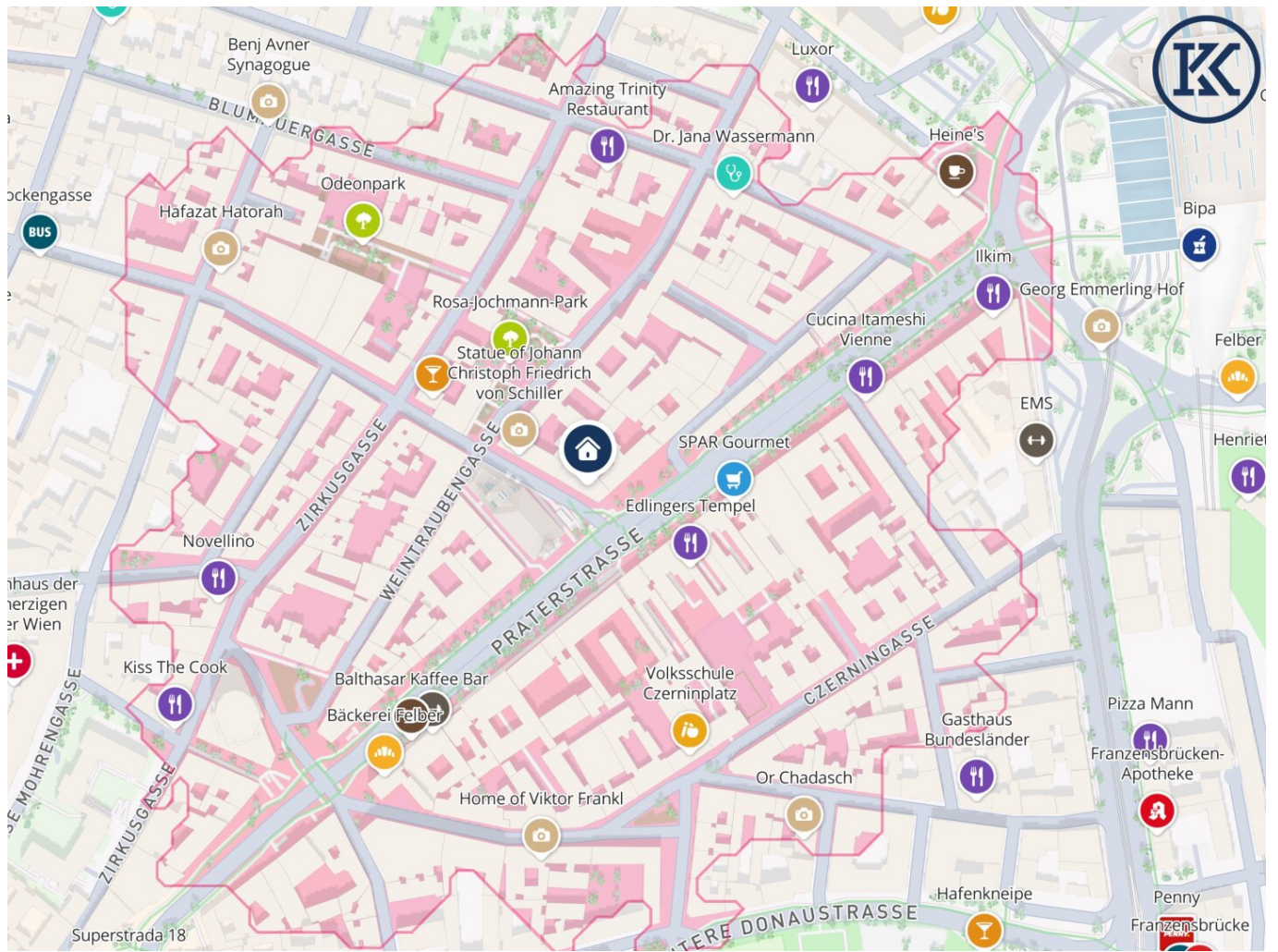








Exposition, nicht maßstäblich



Objektbeschreibung

Mindestgebot: € 235.000

Sofortkaufpreis: € 250.000

Direkt vis-à-vis der U1-Station Nestroyplatz gelegen, erwartet Sie hier eine Immobilie in einer der begehrtesten Lagen des zweiten Wiener Gemeindebezirks. Eine bessere öffentliche Anbindung ist kaum möglich: Die U-Bahn befindet sich praktisch vor der Haustüre und bringt Sie in wenigen Minuten quer durch Wien. Den Schwedenplatz erreichen Sie bequem in nur ca. 15 Minuten zu Fuß. Auch der erste Bezirk, der Prater sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten liegen praktisch ums Eck.

Ob als Kapitalanlage, gemütliches Zuhause für Paare, oder perfekte Stadtwohnung für Studenten – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten und überzeugt vor allem durch ihre fantastische Lage.

Das Gebäude wurde 1955 errichtet, die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines gepflegten Hauses mit zwei Stiegen. Pro Stiege gibt es rund 17 Parteien. Der Lift ist für zwei Personen ausgelegt. Ein vollständig barrierefreier Zugang ist nicht gegeben, da vor dem Lift zwei Stufen zu überwinden sind.

Die Wohnung ist südseitig ausgerichtet und liegt straßenseitig, wobei die Straße nur gering befahren ist. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein zentrales Vorzimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette.

Eine neuwertige Waschmaschine ist bereits vorhanden. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zur Nutzung zugewiesen. Die Wohnung ist ab sofort bezugsbereit.

Die vorhandenen Teppichböden ermöglichen eine flexible Gestaltung – entweder sofort

einziehen oder mit wenigen Adaptierungen die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen modernisieren.

Die Kombination aus der unmittelbaren Nähe zur U1 Nestroyplatz, der fußläufigen Erreichbarkeit des Schwedenplatzes, der Nähe zum Prater und der hervorragenden Infrastruktur macht diese Wohnung besonders attraktiv. Egal ob als langfristige Wertanlage für Anleger, als gemütliches Zuhause für Paare mitten in Wien oder als ideale Studentenwohnung – hier profitieren Sie von einer Lage, die kaum zu übertreffen ist.

Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten innerstädtischen Lagen Wiens – perfekt für alle, die urbanes Leben, beste Anbindung und die Nähe zur Wiener Innenstadt schätzen.

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap