Pratercottage - GRÜNBLICK AM DONAUKANAL | Sonnige 3-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 858

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	109,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,12
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	157,77 €
USt.:	18,51 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51



























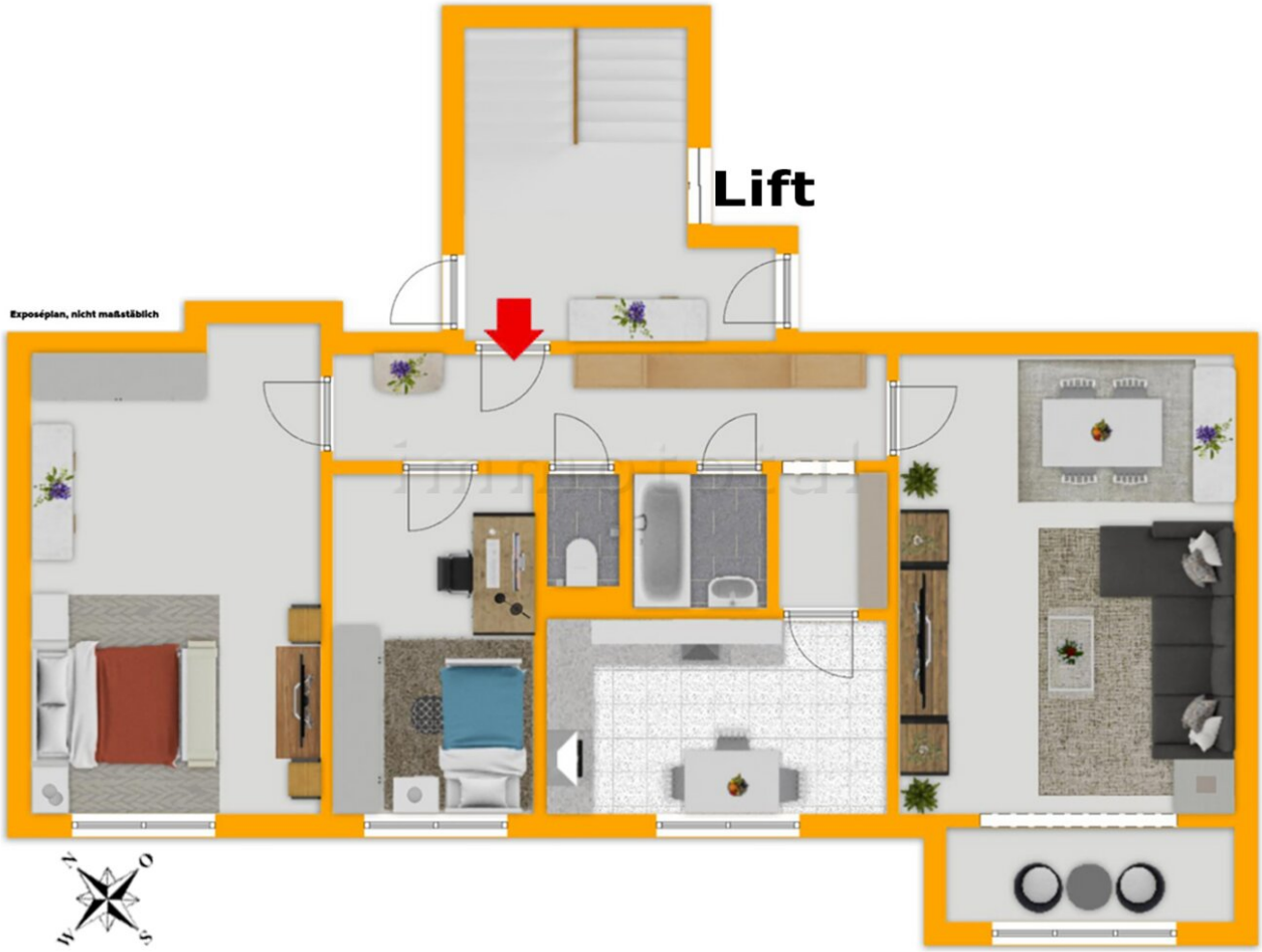











Lift
Exposéplan, nicht maßstäblich
N
O
S
W

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sehr **sonnige 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in der Schüttelstraße und verbindet eine großzügige Raumaufteilung mit einem **schönen Grünblick in Richtung Donaukanal**. Die Nähe zum **Pratercottage und zum Wiener Prater** unterstreicht die attraktive Lage mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Sie liegt im **1. Liftstock** und bietet rund 75 m² Wohnfläche. Die südwestseitig ausgerichteten Wohnräume profitieren von **großen Fensterflächen und viel Tageslicht**.

Eine Besonderheit ist der an den Wohnbereich anschließende **verglaste Loggienbereich**, der zusätzlichen Raum schafft und den Blick ins Grüne besonders stimmig zur Geltung bringt.

Die Wohnung präsentiert sich in **gepflegtem und modernisiertem Zustand**. Die Einbauküche sowie die Elektroinstallation wurden 2017 erneuert, die Gastherme im Jahr 2020. Bad und WC sind getrennt angeordnet.

Nicht nur die Wohnung selbst, auch das **Wohnhaus wurde zuletzt aufgewertet**: Umfangreiche Sanierungsarbeiten im Dach- und Terrassenbereich wurden 2026 erfolgreich abgeschlossen.

360°-VR TOUR:

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer » virtuellen 360°-Tour auf unserer Website.

WOHNUNGSLAYOUT:

- Zentraler Vorraum
- Badezimmer (Badewanne und Handwaschbecken)
- WC
- Zwischenflur zur Einbauküche (mit allen Elektrogeräten und Waschmaschine)
- Wohnzimmer mit verglaster Loggia

- 2 Schlafzimmer

BETRIEBSKOSTEN (in EUR):

Betriebskosten	157,77
BK Lift	27,31
Reparaturrücklage	151,70
10% USt	18,51
Gesamt inkl. USt	**355,29**

HEIZUNG: Gas-Etagenheizung mit Radiatoren

MÖBLIERUNG: Die Wohnung wird übergeben wie besichtigt, ausgenommen persönlicher Gegenstände

KELLERABTEIL: Ein nummeriertes Kellerabteil ist zur Nutzung vorhanden.

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinien: 80A (ca. 100 m)

Straßenbahn: O, 18 (ca. 340 m)

U-Bahn: U1, U2 Praterstern bzw. Nestroyplatz (ca. 950 m)

Lokalbahnhof: S1, S2, S3, S4, S7 (Praterstern, ca. 950 m)

INFRASTRUKTUR:

Ausgezeichnete Infrastruktur. Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz.

BEZIEHBAR: nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap