

**GRÜNBlick AM DONAUKANAL | Sonnige
3-Zimmer-Wohnung nahe Pratercottage**



Objektnummer: 858

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	109,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,12
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	157,77 €
USt.:	18,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

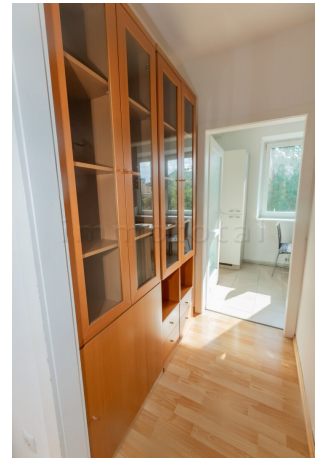


Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51







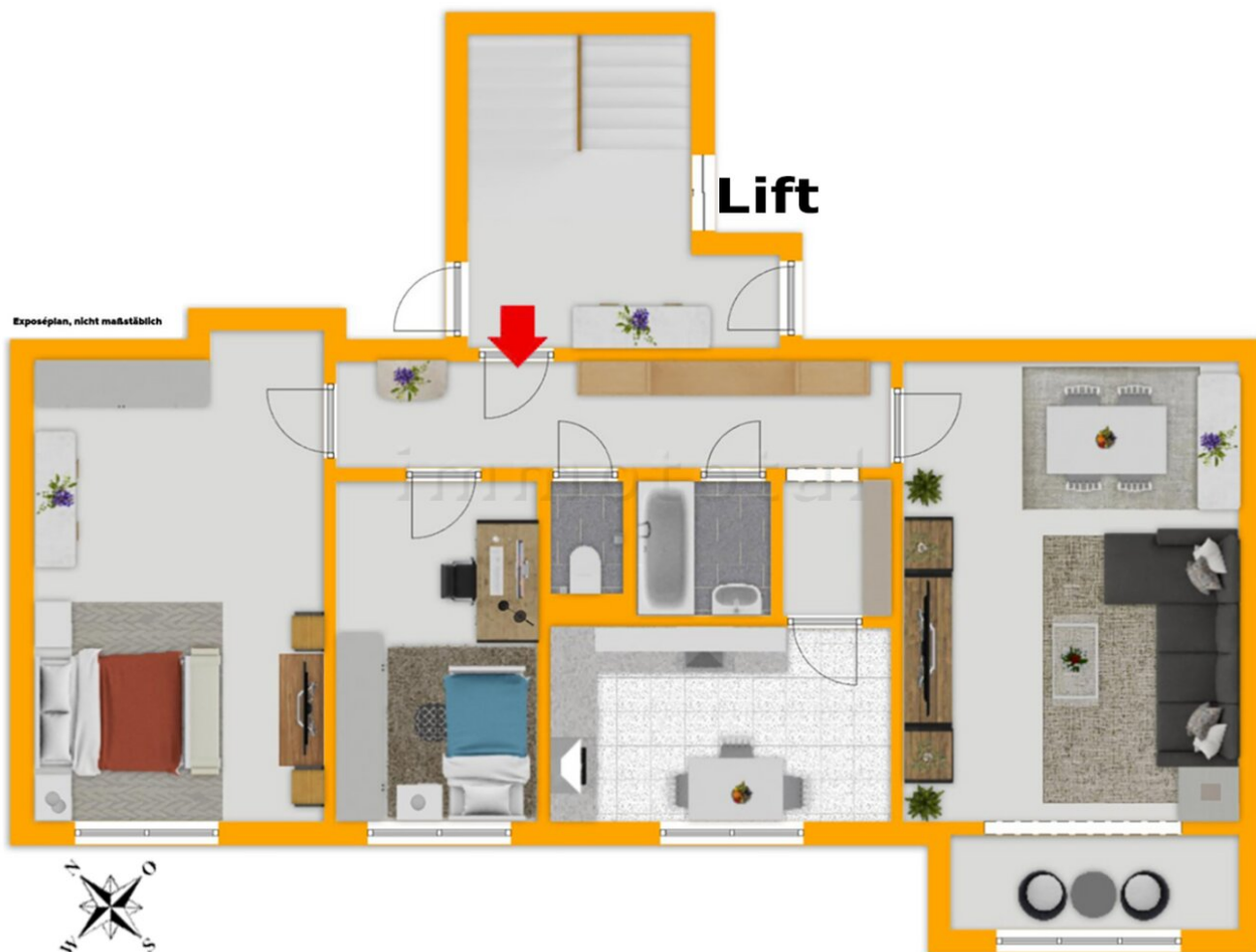






Exposéplan, nicht maßstäblich

Lift



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