Moderne Eigentumswohnung nahe Donau, Prater & Uni Nähe!



Objektnummer: 5908/1914

Eine Immobilie von ABRA IC GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1905
Wohnfläche:	31,79 m²
Nutzfläche:	31,79 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	205.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Fanny Vorstandlechner

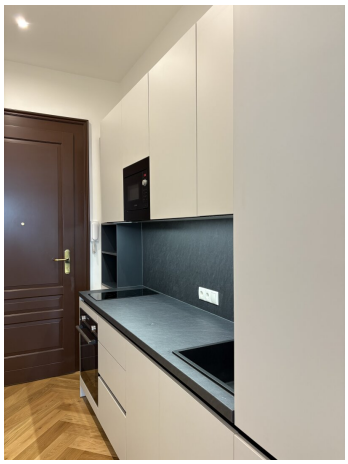
ABRA IC GmbH
Höhnegasse 20/3
1180 Wien

T +43 670 20 11 22 8

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.























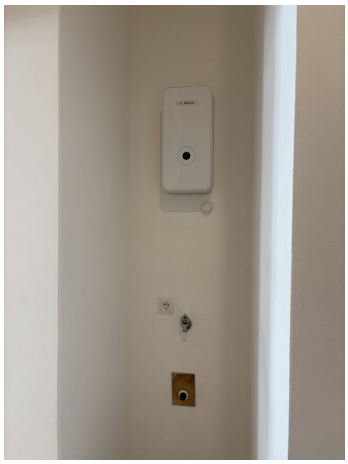












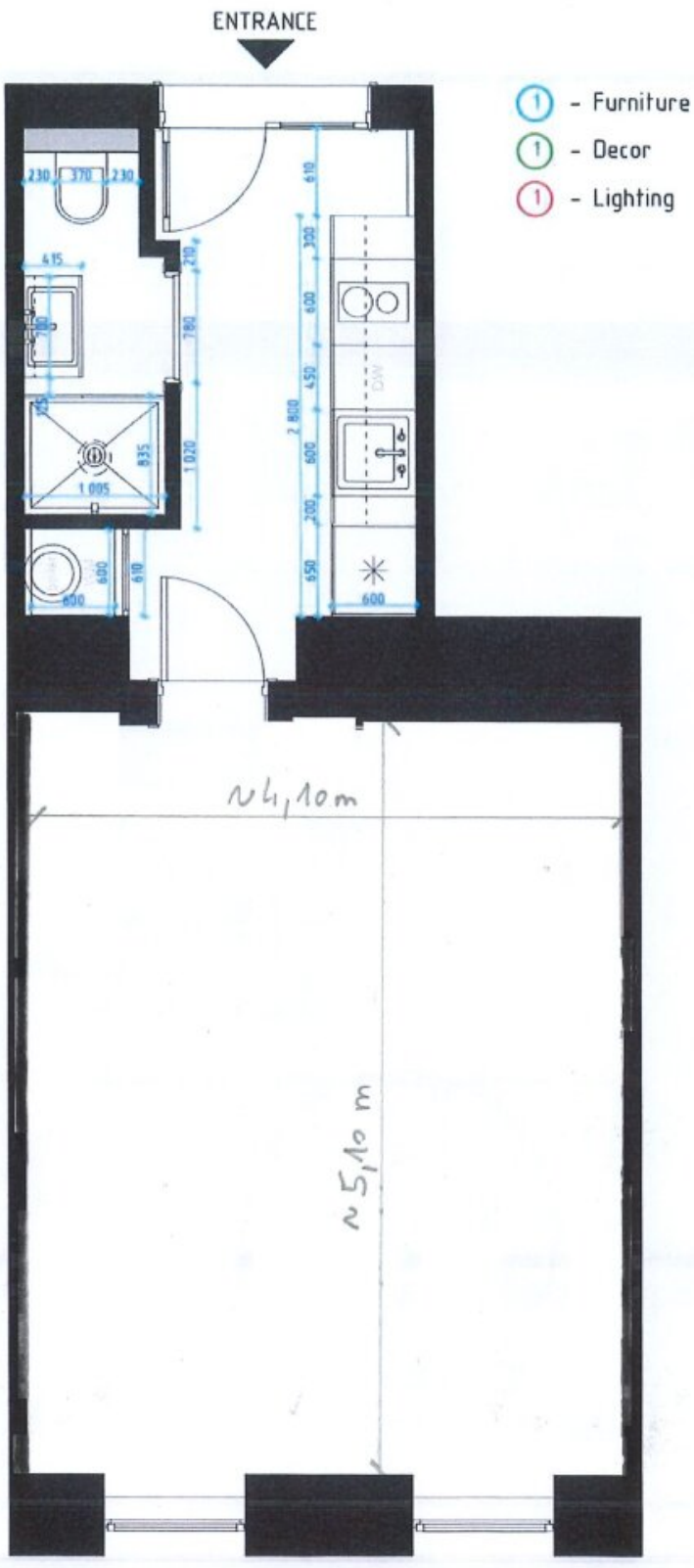











ENTRANCE
1 - Furniture
1 - Decor
1 - Lighting
230
370
230
415
610
300
600
450
2 800
600
200
650
600
210
780
1 070
835
1 005
600
610
DW
~4,10m
~5,10m

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt, einem urbanen, sehr gut angebundenen Bezirk zwischen Donau, Donaukanal und Prater, der innerstädtisches Wohnen mit hoher Freizeit- und Erholungsqualität verbindet.

1. Geografische Lage

Die Adresse Engerthstraße 229 liegt im Bereich des Stuwerviertels bzw. des Messe-/Praterumfelds in der Leopoldstadt. Das Grätzel ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, Nahversorgung, Gastronomie, Messe Wien, Campus WU und der Nähe zu großzügigen Grün- und Erholungsflächen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Wiener Prater, einer der wichtigsten Grün- und Freizeiträume Wiens. Der Grüne Prater bietet weitläufige Spazier-, Lauf- und Radwege sowie zahlreiche Wiesenflächen. Auch das Donauufer und die Donauinsel sind gut erreichbar und bieten zusätzliche Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit am Wasser. Das Stuwerviertel grenzt direkt an den Prater und wird von WienTourismus als modernes Grätzel nahe Messe Wien, Vorgartenmarkt und Prater beschrieben.

2. Infrastruktur

Die Nahversorgung ist sehr gut: Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Gastronomie und kleinere Geschäfte befinden sich in fußläufiger Umgebung. In der Nähe werden unter anderem ein Eurospar in der Engerthstraße, ein Billa im Bereich Handelskai/Machstraße sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten rund um Vorgartenstraße und Ausstellungsstraße genannt.

Ein besonderer Pluspunkt ist der nahe Vorgartenmarkt in der Stuwerstraße 47. Dort werden Feinkost, Obst, Gemüse, Backwaren, Käse und weitere Lebensmittel angeboten; freitags und samstags ergänzt ein Bauernmarkt das Angebot.

Die Lage ist auch für Studierende und Universitätsangehörige interessant: Der Campus WU am Welthandelsplatz 1 sowie die Sigmund Freud PrivatUniversität am Freudplatz 1 befinden sich im 2. Bezirk und sind vom Standort gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die U2-Station Messe-Prater befindet sich laut Projektangaben rund 400 Meter entfernt. Zusätzlich halten Buslinien wie 11A und 82A in der Umgebung und binden den Standort an U1, U2, U6, S-Bahn sowie weitere Verkehrsknotenpunkte an. Die Wiener Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar; von der U2-Station Messe-Prater gelangt man beispielsweise in rund 12 Minuten zum Rathaus bzw. über Umsteigeverbindungen rasch in Richtung Stephansplatz.

Mit dem Auto besteht eine gute Anbindung über Handelskai, Ausstellungsstraße und die

Südosttangente. Auch das Radwegenetz ist in Richtung Donauinsel und Innenstadt gut ausgebaut.

3. Wohnung

Diese kompakte und sehr gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im zweiten Liftstock überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein hochwertiges Wohngefühl. Der zentrale Eingangsbereich mit integrierter Küchenzeile führt direkt in den hellen Wohn-/Schlafraum, der durch hohe Räume, zwei große Fenster und einen schönen Fischgrätparkettboden besonders freundlich wirkt.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche mit klarer Linienführung, ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch und beleuchtetem Spiegel sowie über zeitgemäße Beleuchtung und gepflegte Oberflächen. Die Kombination aus klassischen Elementen wie hohen Räumen und stilvollen Türen mit moderner Sanierung verleiht der Wohnung einen besonderen Charme.

Ideal für Singles, Anleger:innen oder Student:innen, die eine bezugsfertige, charmante und hochwertig ausgestattete Wohnung in urbaner Lage bzw. Uni Nähe suchen. Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap