

**? Ruhig & zentral: 3 Zimmer-Wohnung sucht neue
Eigentümer**



Objektnummer: 5279/725

Eine Immobilie von BA Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,49 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 48,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	400.000,00 €
Betriebskosten:	185,00 €
Heizkosten:	139,08 €
USt.:	47,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

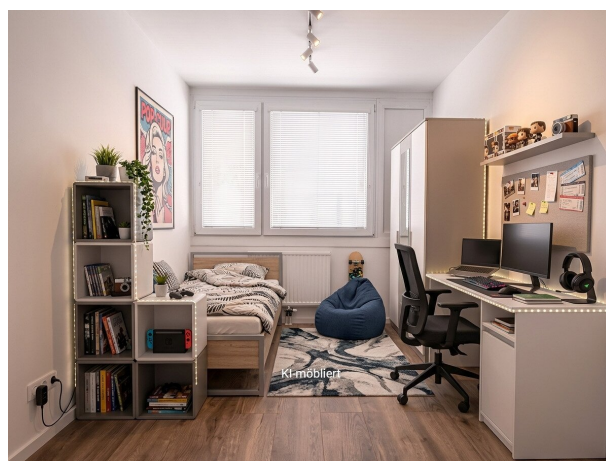
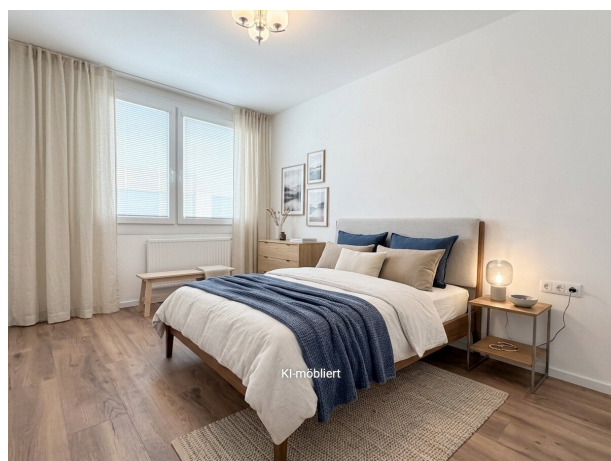
Ihr Ansprechpartner

BA Immobilien (Hr. Alexander Bandion)

BA Immobilien e.U.
Schottenfeldgasse 1
1070 Wien

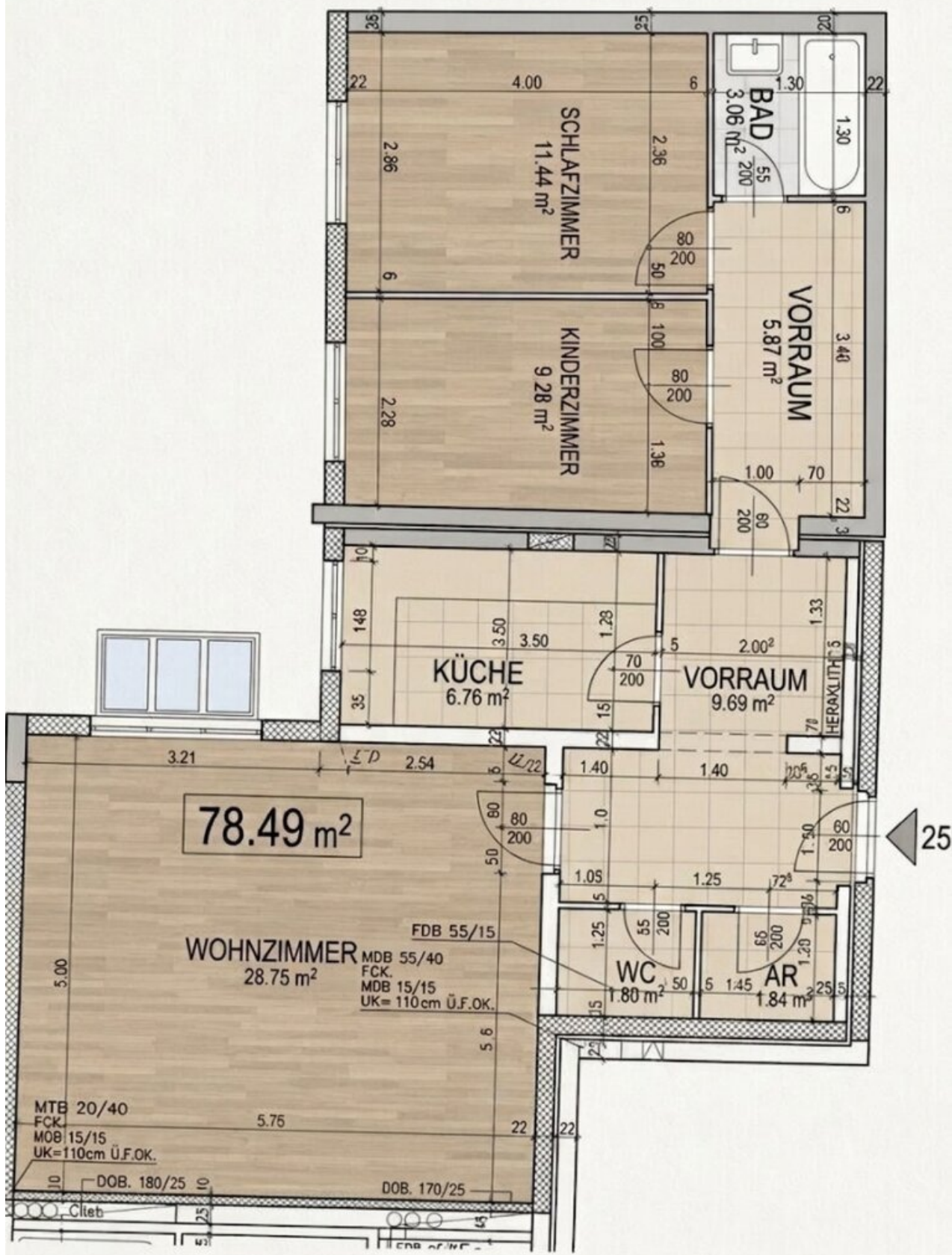
H +43 699 11 45 55 66

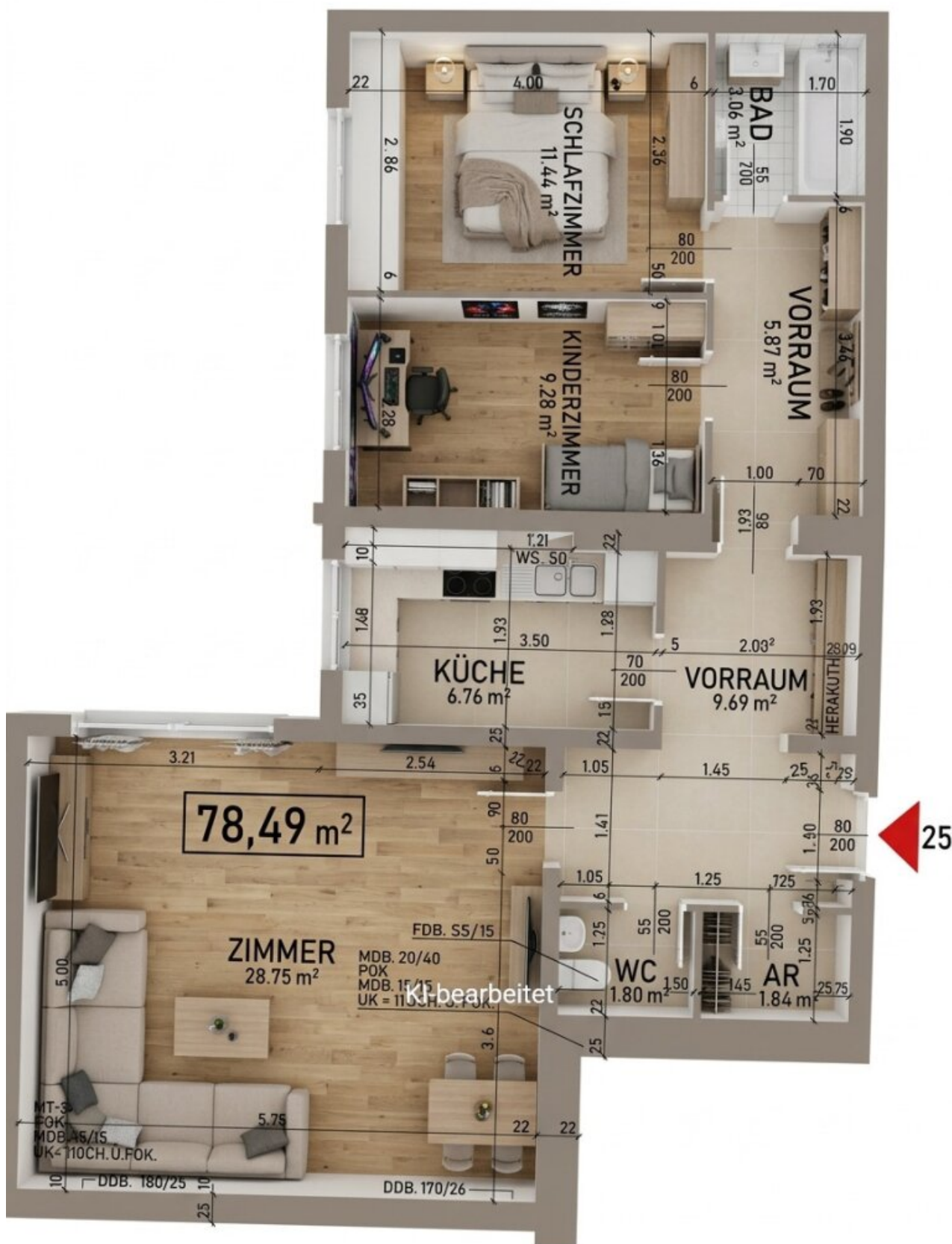
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

? Frisch teilsaniert: 3-Zimmer-Trendwohnung nahe Praterstraße & Donauinsel

? Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** Ca. 80 m² – perfekt aufgeteilt und zentral begehbar.
- **Zustand:** Frisch modernisiert, topaktuelle Elektrik (mit E-Befund) & sofort bezugsfertig.
- **Lage:** Absolute Trendlage im 2. Bezirk nahe der Praterstraße.
- **Freizeit:** Prater und Donauinsel quasi direkt vor der Haustür.
- **Möblierung:** alle Räume, ausgenommen das Badezimmer, sind unmöbliert; die visualisierte Möblierung auf den Bildern wurde mittels KI hergestellt.

? Der Grundriss: Durchdachtes Layout für maximale Flexibilität

Die ca. 79 m² Wohnfläche überzeugen durch eine exzellente, zentrale Raumaufteilung:

- **Wohn- & Esszimmer:** Das großzügige Herzstück der Wohnung schafft reichlich Platz für gemeinsame Momente und gemütliche Abende.
- **Hauptschlafzimmer:** Ein behaglicher Rückzugsort mit viel Raum für ein großes Doppelbett und Schränke.
- **Flexibles Zusatzzimmer:** Ideal nutzbar als Kinderzimmer, Home-Office, Gäste- oder Ankleideraum.
- **Stauraum & Komfort:** Ein einladender Vorraum bietet wertvollen Platz für eine große Familiengarderobe. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein

praktischer Abstellraum komplettieren das durchdachte Layout.

- **Möblierung:** alle Räume, ausgenommen das Badezimmer, sind unmöbliert; die Möblierung auf den Bildern wurde mittels KI erstellt

? Der Zustand: Frisch modernisiert & ohne Renovierungsstress

Sparen Sie sich Handwerkertermine! Im Zuge einer umfassenden Teilsanierung wurde die Wohnung stilvoll für Sie aufgewertet:

- **Wohlfühl-Ambiente:** Alle Räume präsentieren sich frisch ausgemalt und sind mit neuen, modernen Laminat- und Fliesenbelägen ausgestattet.
- **Geprüfte Sicherheit:** Die gesamte Elektrik inklusive Lichtschalter, Steckdosen und E-Verteilerkasten ist brandneu (gültiger E-Befund vorhanden).
- **Ihre Traumküche:** Der Küchenbereich ist unmöbliert, aber mit komplett erneuerten Geräteanschlüssen perfekt für Ihre individuellen Gestaltungswünsche vorbereitet.

?? Die Lage: Urbanes Leben trifft Praterflair

Willkommen in einer der gefragtesten Lagen Wiens! Diese Wohnung bietet Ihnen den perfekten Mix aus pulsierendem Stadtleben und Natur pur:

- **Infrastruktur:** Erstklassige Gastronomie, charmante Cafés und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten liegen direkt vor Ihrer Haustür.
- **Natur & Sport:** Der nahegelegene Prater und die Donauinsel bieten Ihnen unendliche Möglichkeiten für Workouts, Erholung und Freizeit im Grünen.

? Erstklassige Öffi-Anbindung: In wenigen Minuten durch Wien

Die Wohnung punktet mit einer perfekten Anbindung an das Wiener Öffi-Netz. Sie erreichen die wichtigsten Linien in wenigen Gehminuten:

- **U-Bahn:** U1-Station Nestroyplatz und der Verkehrsknotenpunkt U1/U2 Praterstern liegen quasi direkt um die Ecke. Damit sind Sie in unter 5 Minuten am Stephansplatz.
- **S-Bahn & Regionalzüge:** Direktbahnhof Wien Praterstern für Pendler und Fernreisende.
- **Straßenbahn & Bus:** Die Linien O, 5, 5B und 80A bieten flexible Querverbindungen durch den Bezirk.

? Warum diese Wohnung Ihr neues Zuhause wird:

Hier müssen Sie nur noch die Koffer packen und einziehen. Sie profitieren von einem neuwertigen Wohngefühl, hoher technischer Sicherheit und einer absolut krisensicheren Top-Lage in Wien.

? Ihr persönlicher Besichtigungstermin

Überzeugen Sie sich selbst von der hervorragenden Raumaufteilung und der Top-Lage direkt vor Ort!

Für weitere Informationen, die Zusendung des detaillierten Exposés oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Alexander Bandion/ BA Immobilien** jederzeit gerne zur Verfügung:

- **? Telefon:** +43 699 11 45 55 66
- **?? E-Mail:** office@ba-immobilien.at

- ? **Web:** www.ba-immobilien.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap