

Modern & top saniert: Vollmöblierte Garconniere in der Vorgartenstraße!



Zimmer

Objektnummer: 2142/22656

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	128,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vivien Hartwig

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

H +436769617449

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







Objektbeschreibung

Komplett sanierte und möblierte Altbauwohnung nahe Donau, UNO City und Prater

Vorgartenstraße | Wien

Diese charmante Altbauwohnung im Mezzanin eines sehr gepflegten Hauses kombiniert Wiener Altbauflair mit zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Jahr 2023 wurde die Wohnung vollständig und aufwendig saniert - hier heißt es wirklich: Koffer packen und direkt einziehen!

Auf ca. 44m² Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt durchdachtes, modernes Raumkonzept in absolutem Top-Zustand. Die Immobilie wird vollständig und geschmackvoll möbliert übergeben - ideal sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Anleger, die ohne Renovierungsaufwand sofort vermieten möchten. Ein ca. 3m² großes Kellerabteil rundet das Angebot praktisch ab.

Bei der Revitalisierung wurde besonders Augenmerk auf hochwertige Materialien und langlebige Haustechnik gelegt:

- neue Fenster
- neue Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte
- hochwertiger Parkettboden
- erneuerte Elektroinstallationen
- moderne Elektroheizung
- erneuerte Gas- und Warmwasseranlage
- hochwertig ausgeführtes Designer-Badezimmer
- großzügige Designer-Dusche mit speziell angefertigtem, hochwertigem Glas

- komplette Möblierung
- sämtliche Ausstattungsdetails in sehr gepflegtem und hochwertigem Zustand

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 44 m²

Keller: ca. 3 m²

Etage: Mezzanin

Sanierung: vollständig saniert 2023

Übergabe: komplett möbliert

Betriebskosten: ca. € 128,- monatlich

HWB: ca. 120 kWh/m²a

Energieklasse: D

Besonderes Highlight: Das aufwendig gestaltete Designer-Badezimmer begeistert durch klare Architektur, hochwertige Materialien und eine großzügige Walk-in-Glasdusche - moderner Luxus für den täglichen Komfort.

Raumaufteilung

- großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- moderne Einbauküche mit Essplatz
- modernes Designer-Badezimmer mit Glasdusche

- WC
- Vorraum

Ausgezeichnete öffentliche Anbindung:

- S-Bahn & Öffis: Die Station Traisengasse (S-Bahn-Stammstrecke: S1,S2,S3,S4,S7 zum Flughafen) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar.
- Schnell im Zentrum & Business: Über den nahen Verkehrsknoten Praterstern sowie U-Bahn-Linien (U1/U6) gelangen Sie in kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz), zur UNO-City und zum Hauptbahnhof.

Nahversorgung, Shopping & Kulinarik:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Spar, Hofer), Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie das nahe Unfallkrankenhaus (AUVA Traumazentrum / UKH) befinden sich in unmittelbarem Umkreis.
- Für ausgedehnte Shoppingtouren, Entertainment und Gastronomie sorgt die nahegelegene Millennium City mit unzähligen Shops, Restaurants und Österreichs größtem Kinocenter.

Freizeit, Sport & Natur vor der Haustür:

- Die Donau und die Donauinsel liegen praktisch vor der Tür - ideal zum Laufen, Radfahren, Schwimmen oder für entspannte Sommerabende am Wasser.
- Auch der grüne Wiener Prater sowie der Augarten sind rasch erreicht und bieten reichlich Raum für Sport und Erholung im Grünen.

Fazit

Eine bezugsfertige Traumimmobilie ohne jeden Sanierungs- oder Einrichtungsaufwand! Die Kombination aus erstklassiger 2023er-Kernsanierung, exklusivem Designer-Bad, edlem Parkett und der vollständigen Möblierung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit - ob zur Eigennutzung als stilvolles City-Apartment oder als Vorsorgeinvestition.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap