

**Sanierte Stadtwohnung mit klassischem Wiener
Altbaucharme – ideal für Eigennutzer oder private
Vermieter**



Schlafzimmer

Objektnummer: 95562

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 177,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	124,58 €
Sonstige Kosten:	98,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

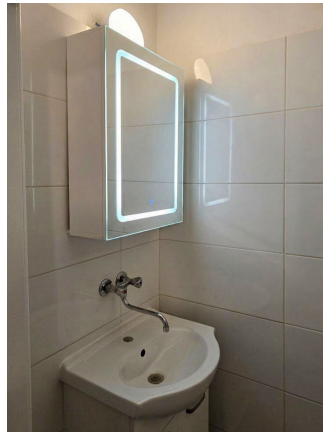
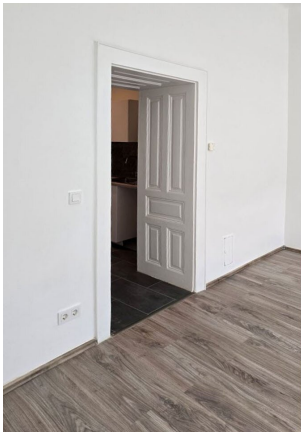
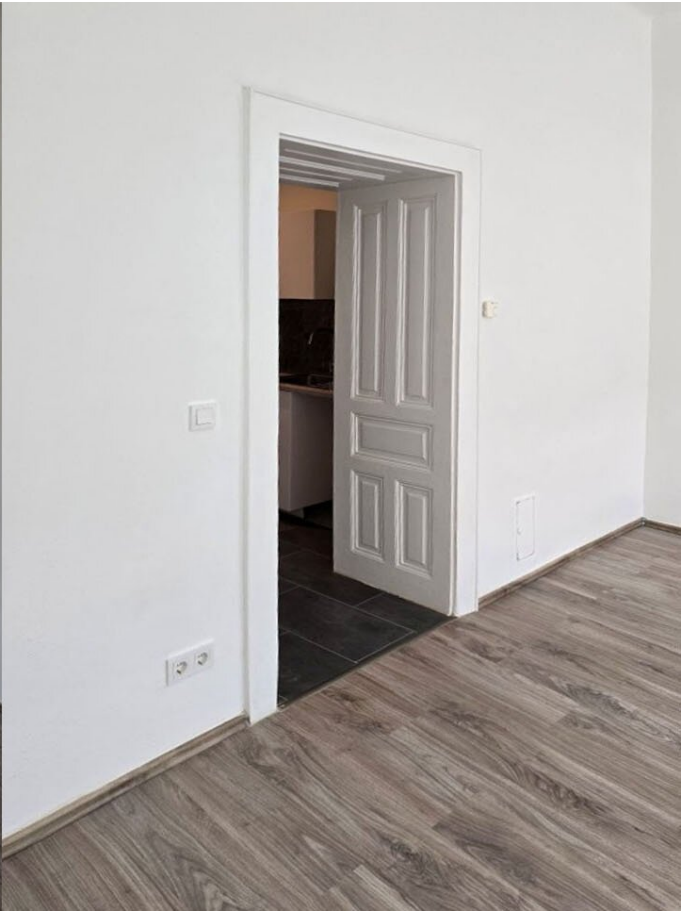
Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

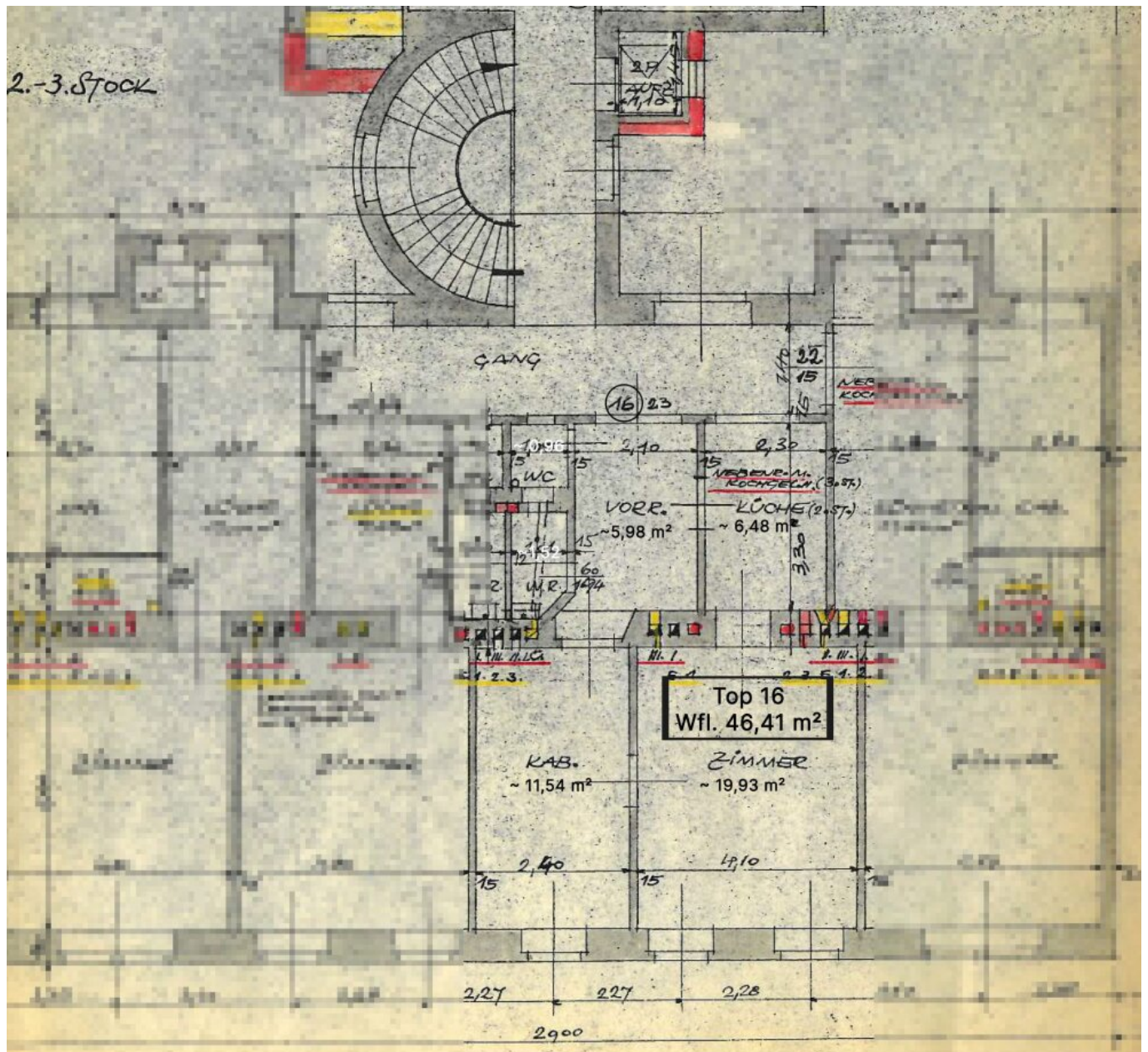
T +43 1 577 44 34







2.-3. Stock



Objektbeschreibung

Zentrale Stadtwohnung mit klassischem Wiener Altbaucharme – ideal für Eigennutzer oder private Vermieter.

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im **2. Liftstock eines klassischen Wiener Zinshauses** (1956 generalsaniert) in zentraler Leopoldstädter Lage. Sie wurde 2025 komplett saniert (alle elektrischen Leitungen neu, neue Therme, neue Küche, neues Badezimmer, neu ausgemalt). Wohnzimmer und Schlafzimmer sind südseitig ausgerichtet.

Die Wohnung ist **derzeit befristet bis 30.06.2028 vermietet** und bietet damit eine interessante Perspektive für private Vermieter. Nach Ablauf des Mietverhältnisses ist auch eine Eigennutzung grundsätzlich denkbar, sofern keine Verlängerung erfolgt.

Lage-Highlights:

- Prater und Donauinsel in der Nähe
- U2 Messe-Prater ca. 5 Gehminuten
- U1 Praterstern ca. 6 Gehminuten
- S-Bahn, Straßenbahn und Bus gut erreichbar
- WU, Sigmund Freud Privatuniversität und FH des BFI in der Umgebung
- zahlreiche Supermärkte, Geschäfte und Gastronomie fußläufig

Klassischer Altbau, zentrale Lage und eine praktische 2-Zimmer-Aufteilung – eine interessante Stadtwohnung für den privaten Wohn- oder Vermietungsbedarf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap