Stilvoll sanierter Altbau mit ca. 34 m² Garten in der Leopoldstadt



Objektnummer: 1945/2766

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1879
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	34,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	162,42 €
USt.:	16,24 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

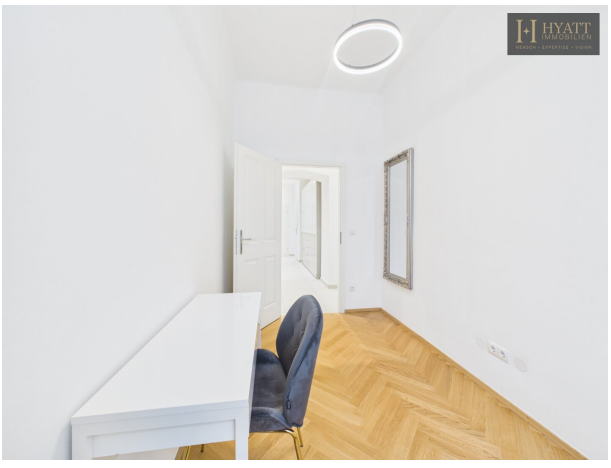


Patrycja Szpak

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien





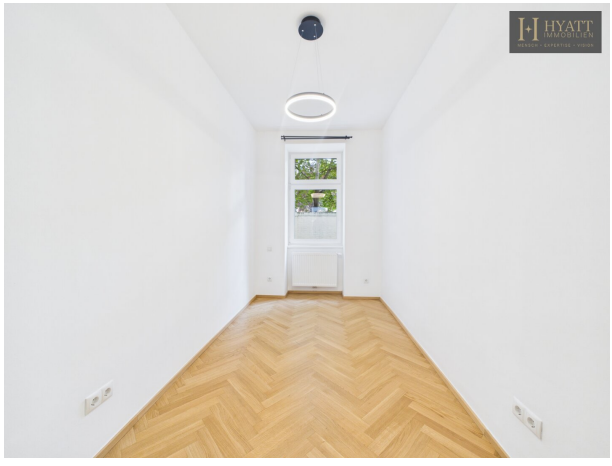


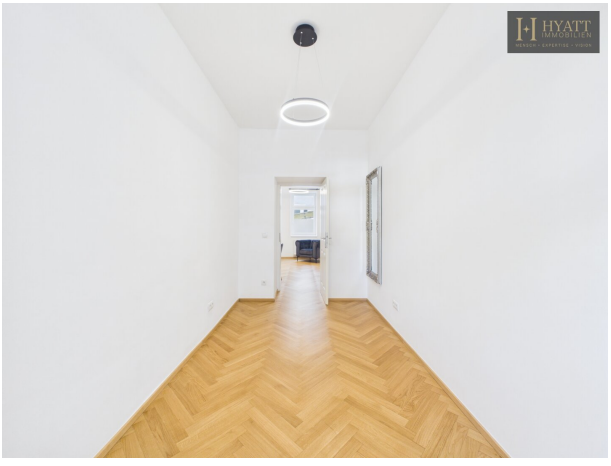










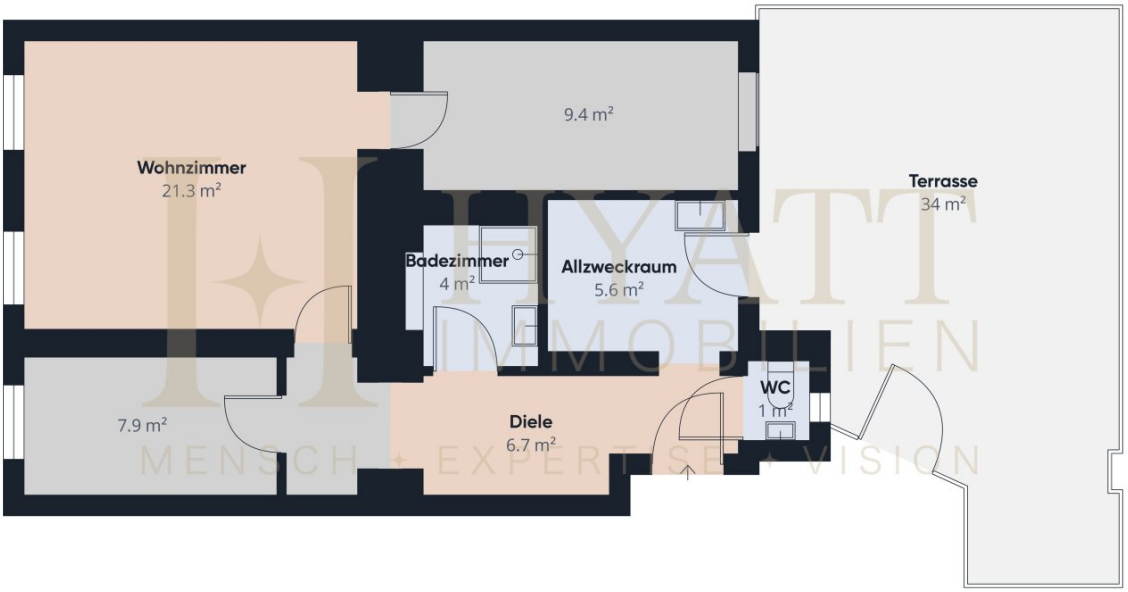









HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION





Ungefähre Gesamtfläche[1]
58.1 m²

Balkone und Terrassen
34 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche und einer großzügigen Terrasse mit ca. 34 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen außergewöhnlich großzügigen Außenbereich. Die Kombination aus funktionalem Grundriss, angenehmem Wohnkomfort und privater Freifläche schafft ein ansprechendes Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 34 m² große Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob gemütlicher Essbereich, stilvolle Lounge-Möbel oder eine begrünte Wohlfühloase – hier lässt sich ein persönlicher Rückzugsort mitten in der Stadt schaffen. Die großzügige Fläche bietet ausreichend Platz, um entspannte Stunden im Freien zu genießen oder Gäste zu empfangen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit ca. 21,3 m². Die angenehme Raumgröße ermöglicht eine harmonische Kombination aus Wohn- und Essbereich. Mehrere Fenster sorgen für natürlichen Lichteinfall und unterstreichen die freundliche Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere Räume mit ca. 9,4 m² und 7,9 m², die sich je nach persönlichen Bedürfnissen flexibel nutzen lassen. Ob als Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsbereich – die Raumaufteilung eröffnet unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das Badezimmer mit ca. 4 m² ist kompakt und funktional angeordnet. Das separate WC mit ca. 1 m² bietet zusätzlichen Komfort im Alltag und bei Gästen.

Ein weiterer praktischer Vorteil ist der ca. 5,6 m² große Allzweckraum, der wertvolle zusätzliche Nutzfläche schafft. Dieser lässt sich beispielsweise als Abstellraum, Hauswirtschaftsbereich oder für individuelle Stauraumlösungen verwenden.

Die Diele mit ca. 6,7 m² verbindet die einzelnen Bereiche der Wohnung und bietet Platz für eine Garderobe sowie weitere Aufbewahrungsmöglichkeiten. Die klare Gliederung der Räume ermöglicht eine praktische Organisation des Wohnalltags.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, flexibel nutzbaren Nebenräumen und weitläufiger Terrasse. Sie macht die Wohnung zu einer interessanten Option für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Die Lage in der Leopoldstadt, dem 2. Wiener Gemeindebezirk, verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und attraktive Grünflächen prägen das Wohnumfeld und bieten eine hohe Lebensqualität.

Highlights

- **Ca. 56 m² Wohnfläche** laut den im Grundriss ausgewiesenen Raumflächen
- **Großzügige Terrasse mit ca. 34 m²**
- Helles **Wohnzimmer mit ca. 21,3 m²**
- Zwei weitere flexibel nutzbare Räume mit ca. **9,4 m² und 7,9 m²**
- **Badezimmer mit ca. 4 m²**
- **Separates WC**
- **Allzweckraum mit ca. 5,6 m²** für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Diele mit ca. 6,7 m²**
- Funktionale Raumaufteilung mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Großzügiger privater Außenbereich mit Platz für Lounge- und Essmöbel
- Attraktive Lage im **2. Wiener Gemeindebezirk**
- Ideal für **Singles, Paare oder als Stadtwohnung mit großzügiger Freifläche**

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap