

**TOP-LAGE NÄHE WU & PRATER | Komplett sanierte,
möblierte Eigentumswohnung mit Lift | Ideal für
Eigennutzer & Anleger**



Objektnummer: 402

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	66,99 €
Heizkosten:	34,81 €
Sonstige Kosten:	52,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

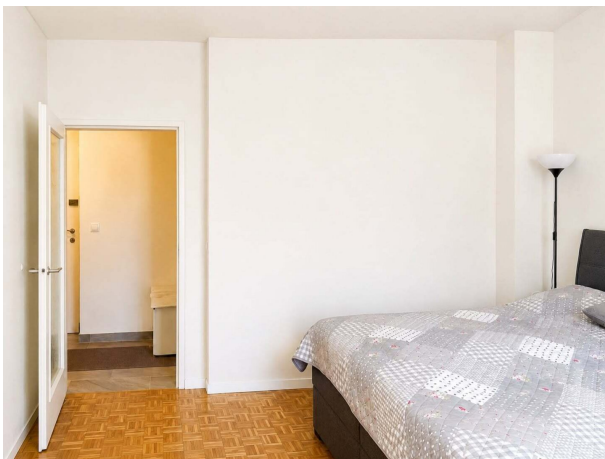
Ihr Ansprechpartner

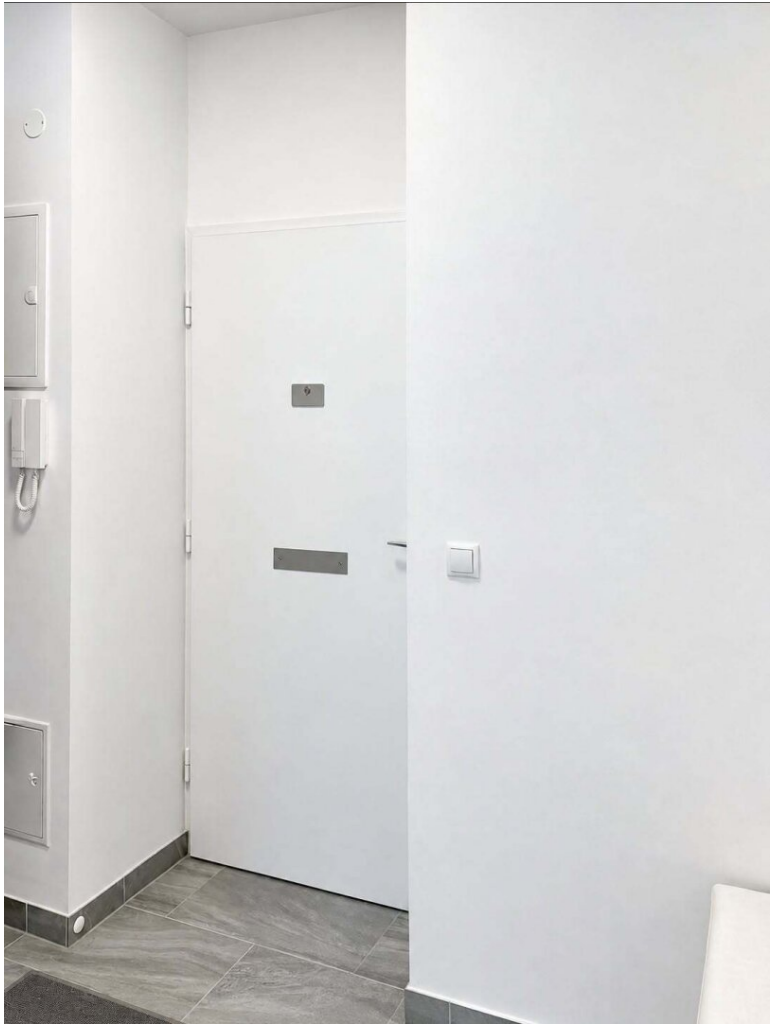
Mag. Christina Bichlmaier

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H +43 664 882 60 430

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





TOP 2/14



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in ausgezeichnetener Lage – topsanierte und möblierte Stadtwohnung nahe WU und Prater

In attraktiver Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks, in der Lassallestraße 16–18, gelangt diese vollständig sanierte und möblierte Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **5. Obergeschoss eines Wohnhauses mit Personenaufzug** und verfügt laut vorliegendem Grundriss über eine Fläche von **29,49 m²**. Besonders hervorzuheben sind der moderne Zustand, die praktische Raumaufteilung sowie die bereits vorhandene Möblierung, die eine unkomplizierte Nutzung ermöglicht.

Wohnkomfort auf kompakter Fläche

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der gepflegte Eingangsbereich einen angenehmen ersten Eindruck. Der Vorraum bietet Platz für Garderobe und Stauraum und erschließt die weiteren Wohnbereiche. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, freundlich gestaltete Wohn- und Schlafbereich. Durch die Fensterflächen gelangt angenehmes Tageslicht in den Raum, wodurch eine helle und einladende Wohnatmosphäre entsteht. Der Wohn- und Schlafraum bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett, einen Kleiderschrank sowie einen Ess- oder Arbeitsplatz. Der vorhandene Parkettboden unterstreicht den wohnlichen Charakter. Die separate Küche präsentiert sich modern und funktional. Sie ist mit hellen Küchenfronten, einer dunklen Arbeitsplatte und einer dekorativen Rückwand in Marmoroptik ausgestattet. Zur Küchenausstattung gehören ein Kochfeld, ein Backofen und ein Dunstabzug.

Das Badezimmer wurde ebenfalls modern gestaltet und verfügt über eine Dusche mit Glasabtrennung, einen Waschtisch mit Unterschrank, einen Spiegel sowie einen Warmwasserspeicher. Die hellen Wandfliesen und der graue Fliesenboden sorgen für ein zeitloses Erscheinungsbild. Die Kombination aus saniertem Zustand, vorhandener Möblierung und kompakter Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einer attraktiven Möglichkeit für alle, die eine Stadtwohnung in Wien suchen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: ca. 4,27 m²
- Badezimmer/WC: ca. 3,65 m²

- Küche: ca. 3,79 m²
- Wohn-/Schlafraum: ca. 17,56 m²

Gesamtfläche laut Grundriss: 29,49 m²

Zur Wohnung gehört laut vorliegenden Objektangaben ein Kellerabteil. Darüber hinaus stehen im Gebäude ein Personenaufzug sowie eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. Die Immobilie eignet sich hervorragend als persönlicher Wohnsitz, als Zweitwohnung in Wien oder als Anlageobjekt.

4. Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne, gepflegte Ausstattung und zahlreiche praktische Details.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Komplett sanierte Eigentumswohnung
- Möblierung vorhanden
- Heller Wohn- und Schlafbereich
- Parkettboden im Wohnbereich
- Moderne Einbauküche
- Kochfeld, Backofen und Dunstabzug
- Küchenrückwand in Marmoroptik
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel
- Warmwasserspeicher
- Fliesenböden in Küche, Badezimmer und Vorraum
- Kunststofffenster mit Innenbeschattung
- Personenaufzug im Gebäude

- Kellerabtei
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Positiver Elektrobefund vom März 2026 vorhanden

Durch die vorhandene Ausstattung und Möblierung bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für eine unkomplizierte Nutzung ohne umfangreiche unmittelbare Investitionen.

5. Lagebeschreibung

Ausgezeichnete Infrastruktur im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks

Die Wohnung befindet sich in der **Lassallestraße 16–18, 1020 Wien**, in attraktiver urbaner Lage zwischen Prater, Wirtschaftsuniversität und Wiener Innenstadt.

Der Standort überzeugt durch eine ausgezeichnete Kombination aus öffentlicher Verkehrsanbindung, vielfältiger Nahversorgung und einem umfangreichen Freizeitangebot.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die U-Bahn-Station **Vorgartenstraße (U1)** befindet sich in gut erreichbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Auch die U-Bahn-Linie **U2 über die Station Messe-Prater** ist gut erreichbar.

Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch Straßenbahn- und Busverbindungen in der Umgebung.

Nahversorgung und Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich im näheren Umfeld.

Die hervorragende Infrastruktur ermöglicht eine komfortable Gestaltung des Alltags und macht

die Lage besonders attraktiv für Menschen, die urbanes Wohnen schätzen.

Freizeit und Erholung

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum **Wiener Prater**.

Die weitläufigen Grünflächen bieten ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen, Radfahren und Entspannen.

Auch das beliebte Freizeit- und Gastronomieangebot rund um den Prater sowie die Donauinsel erweitern die vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Wirtschaftsuniversität Wien

Die **Wirtschaftsuniversität Wien (WU)** befindet sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.

Dadurch ist die Wohnung insbesondere auch für Studierende, Universitätsmitarbeiter, Berufseinsteiger und junge Berufstätige interessant.

Fazit: Eine attraktive Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur, guten öffentlichen Verkehrsanbindungen und hoher Lebensqualität im 2. Wiener Gemeindebezirk.

6. Anlegerbeschreibung

Interessante Anlagemöglichkeit in gefragter Wiener Stadtlage

Aufgrund ihrer kompakten Größe, der guten öffentlichen Verkehrsanbindung und der Nähe zur Wirtschaftsuniversität Wien bietet diese Eigentumswohnung interessante Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Die Wohnung spricht unterschiedliche potenzielle Zielgruppen an, darunter Studierende, Singles, junge Berufstätige und Pendler.

Der sanierte Zustand sowie die vorhandene Möblierung können den Aufwand für eine zukünftige Vermietung reduzieren.

Zusätzliche Vorteile ergeben sich aus der Lage nahe dem Wiener Prater, der U1-Station Vorgartenstraße sowie den zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Hinweis zur Vermietung: Die konkrete mietrechtliche Einordnung der Wohnung sowie die

zulässige Mietzinshöhe sind vor einer Vermietung anhand der rechtlichen und baulichen Grundlagen zu prüfen. Eine freie Mietzinsbildung kann derzeit nicht verbindlich zugesichert werden.

7. Kaufpreis und laufende Kosten

Kaufpreis

€ 199.000,–

Monatliche Gesamtvorschreibung

€ 154,36

8. Sonstige Angaben / Rechtliche Hinweise

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen.

Die Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die dargestellten Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht als verbindliche Vermessungsunterlagen zu verstehen.

Laut Protokoll der Hausversammlung vom November 2025 wurden Maßnahmen zur Erneuerung der Hauseingangsportale und zur Kanalsanierung beschlossen. Der aktuelle Umsetzungsstand ist bei der Hausverwaltung zu erfragen.

Die Wohnung wird zu einem Kaufpreis von **€ 199.000,–** angeboten. Gesetzliche Kaufnebenkosten sowie eine gegebenenfalls vereinbarte Vermittlungsprovision kommen hinzu.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

9. Kontakt und Besichtigung

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Matthias Szilagyi

Business Manager

Telefon: +43 699 151 16 499

Ich freue mich 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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

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