Erstbezug nach Sanierung – Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock nahe der WU



Objektnummer: 8425/203

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,27
Kaufpreis:	378.000,00 €
Betriebskosten:	120,35 €
USt.:	13,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

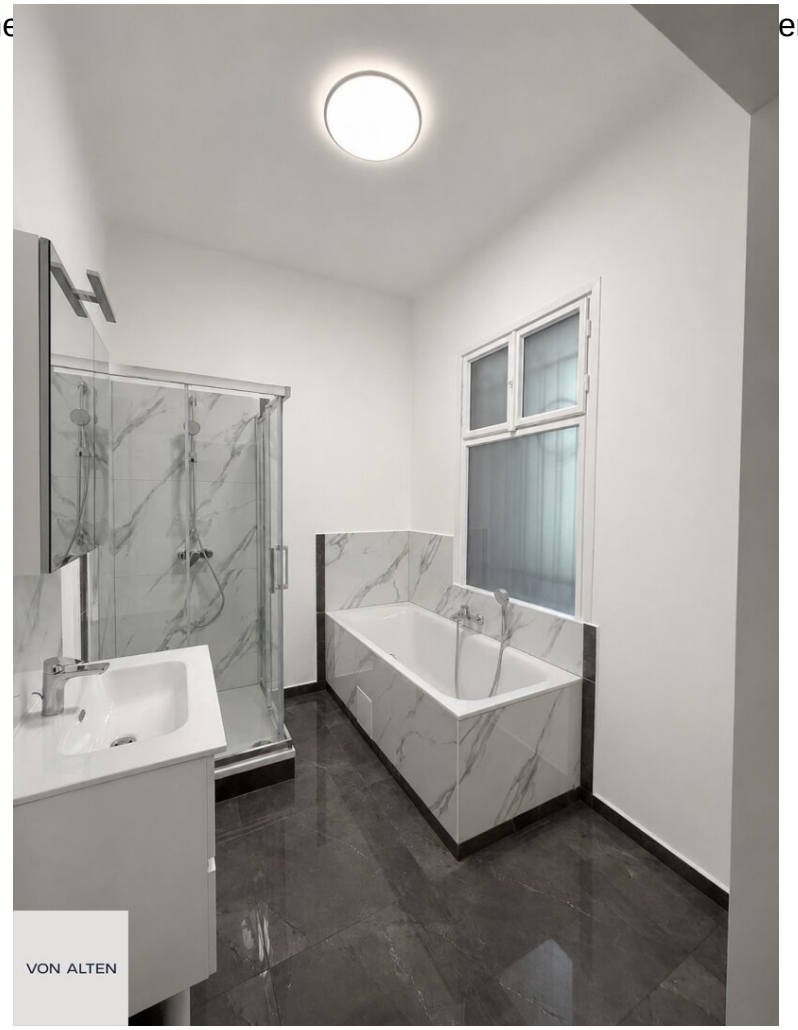


DI Cornelis van Almsick

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +43 69910881984

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

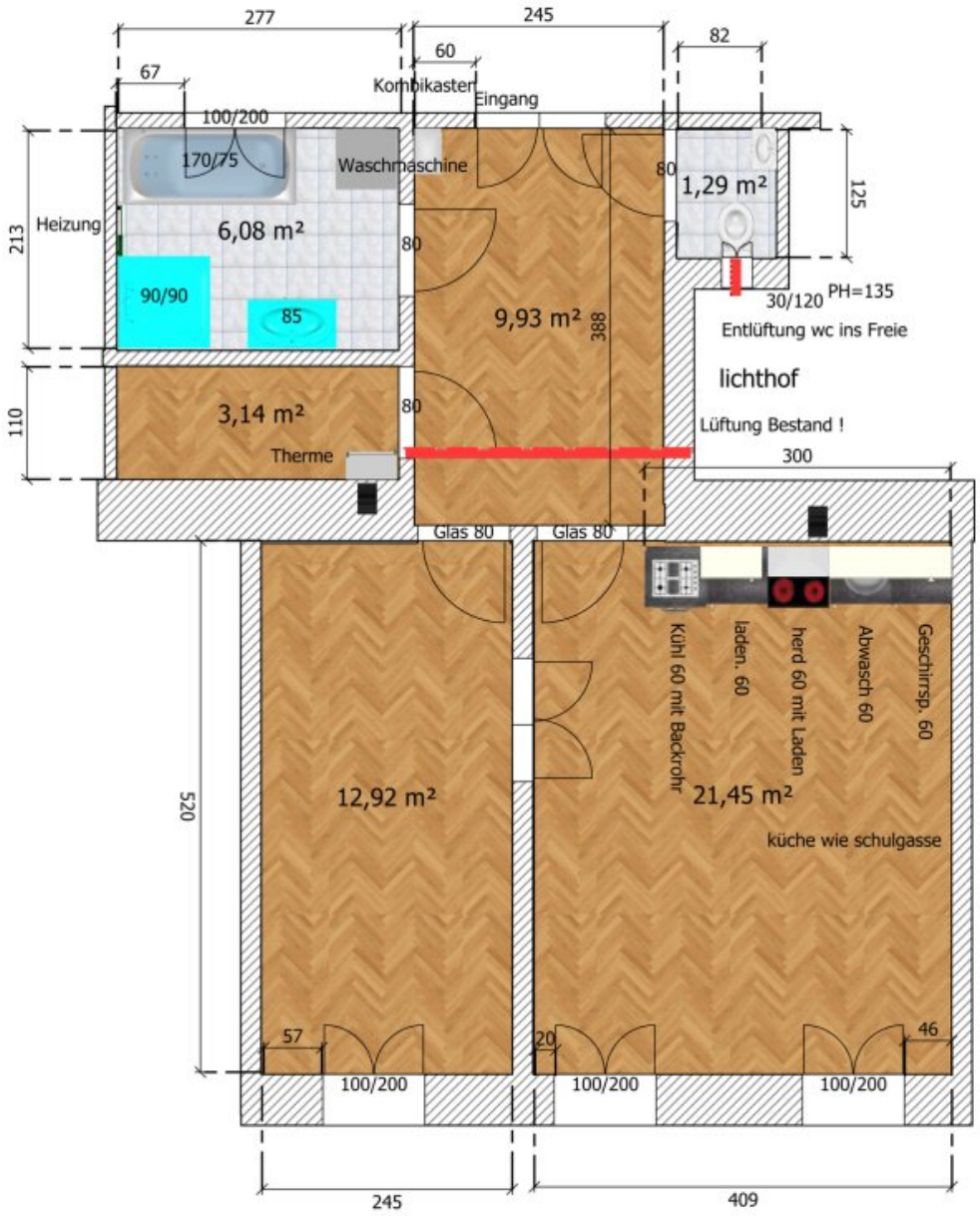







VON ALTEN


dpd
VON ALTEN


277
245
82
60
67
Kombikasten
Eingang
100/200
170/75
Waschmaschine
80
1,29 m²
125
213
Heizung
6,08 m²
80
90/90
85
9,93 m²
388
30/120
PH=135
Entlüftung wc ins Freie
lichthof
110
3,14 m²
80
Therme
Lüftung Bestand !
300
Glas 80
Glas 80
Kühl 60 mit Backrohr
laden. 60
herd 60 mit Laden
Abwasch 60
Geschirrsp. 60
520
12,92 m²
21,45 m²
küche wie schulgasse
57
20
46
100/200
100/200
100/200
245
409

VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ WU (Wirtschaftsuniversität Wien) nur ca. 400 m entfernt

+ Baujahr 1900

+ Letzte Sanierung der Wohnung 2026

+ ca. 55 m²

+ 2 Zimmer, separat begehbar

+ 4. Liftstock

+ Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ WC separat

+ Parkettböden

+ Kellerabteil

+ U-Bahn-Station Messe-Prater (U2) nur ca. 350 m entfernt

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **2-Zimmer-Wohnung** im **4. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1900** errichtet. Die **2026 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 55 m²**.

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche**, einem **Waschbecken** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist. Die **Toilette ist separat**. Im Eingangsbereich steht außerdem ein **Abstellraum** zur Verfügung.

Die **Wohnküche mit Einbauküche** ist ebenfalls zentral begehbar und durch eine **Flügeltür** mit dem angrenzenden zweiten Zimmer verbunden. Im gesamten Wohnbereich wurde hochwertiger **Fischgrätparkett** verlegt. Ein **der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage

Die Wohnung befindet sich **nur ca. 400 Meter von der WU (Wirtschaftsuniversität Wien) entfernt**, in einer der seltenen **städtischen Alleen des 2. Wiener Gemeindebezirks**. Der prächtige Baumbestand spendet im Sommer wohltuenden Schatten und sorgt für ein angenehm kühles Umfeld.

In der Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés** und **kulturelle Einrichtungen**, die das tägliche Leben angenehm und abwechslungsreich gestalten. Besonders die Nähe zur **Wirtschaftsuniversität Wien** sowie zur **Messe Wien** macht diesen Standort attraktiv.

Für Erholung und Freizeit steht der nahegelegene **Prater** mit seinen weitläufigen Grünflächen und schönen Spazierwegen zur Verfügung. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten für **sportliche Aktivitäten, entspannte Stunden im Freien** oder kulturelle Ausflüge.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Die **U-Bahn-Station Messe-Prater (U2)** befindet sich nur **ca. 350 Meter entfernt** und ist somit bequem zu Fuß erreichbar. Dadurch besteht eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt und weitere Stadtteile.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn:**
    - Messe - Prater: ca. 350 m (U2)
    - Vorgartenstraße: ca. 800 m (U1)
- **Straßenbahn:**
    - Jungstraße: ca. 450 m (Linie 12)
- **Bus:**
    - Messe Prater: ca. 270 m (Linie 82A)

- **Bahn- und Regionalverkehr:**
    - Wien Praterstern: ca. 900 m (R 1, R 3, REX 2, REX 3, S 1, S 2, S 3, S 4)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap