Helle 2-Zimmer-Altbauwohnung in attraktiver Lage der Leopoldstadt



Objektnummer: 102445

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schüttelstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,03 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	114,86 €
USt.:	11,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-403
H +43 (664) 883 09 521







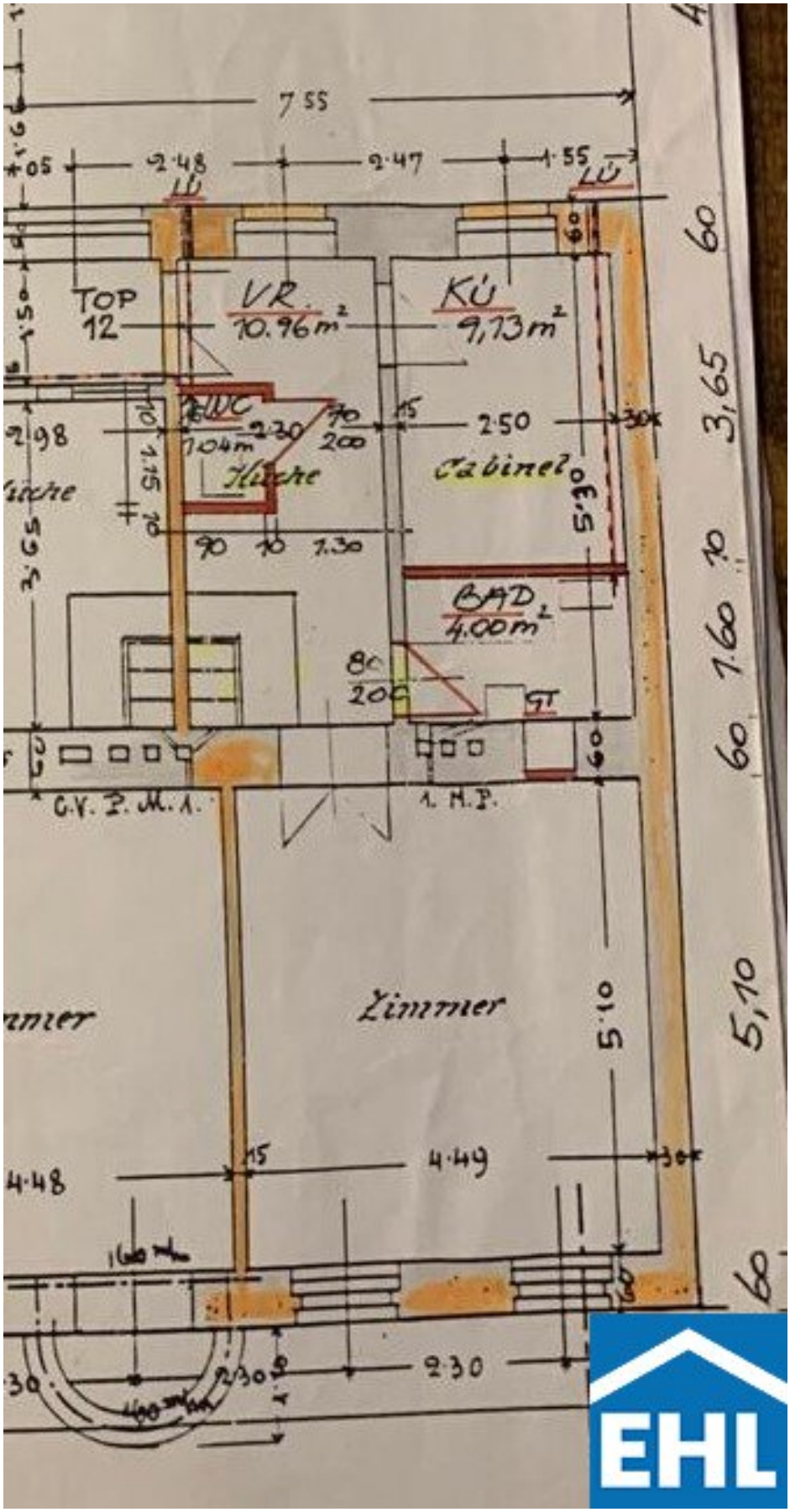











7 55
2·48
2·47
1·55
TOP
12
VR
10.96m²
KÜ
9,13m²
WC
1·04m
Küche
Cabinet
2·50
BAD
4.00m²
GT
C.V. P. M. 1.
1. H.P.
Zimmer
4·49
4·48
2·30
5·30
5·10
3,65
1.60
5,10

Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung zwischen Donaukanal und Prater

In der Schüttelstraße 89 im 2. Wiener Gemeindebezirk gelangt eine charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf. Diese verbindet klassischen Altbaucharme, einen durchdachten Grundriss und eine gefragte Lage in der Leopoldstadt. Die rund 48 m² große Wohnung liegt im 1. Stock und ist bequem per Lift erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung ist das südseitig orientierte Wohnzimmer, das den ganzen Tag über von viel natürlichem Licht durchflutet wird und so ein besonders angenehmes Wohngefühl schafft. Das Schlafzimmer liegt hofseitig und bietet damit einen ruhigen Rückzugsort, der erholsame Nächte abseits des städtischen Treibens ermöglicht.

Die Gangküche nutzt die vorhandene Fläche effizient und lässt den Wohnräumen ihre volle Großzügigkeit. Ein separates WC und ein Bad mit Badewanne sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit, die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung mit Radiatoren und lässt sich individuell regeln. So entsteht eine Wohnung mit klarer Aufteilung und hohem Wohnwert – ideal für alle, die Altbauflair und praktische Funktionalität miteinander verbinden möchten.

Die Wohnung im Überblick

- 48 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Wohnzimmer mit südlicher Ausrichtung
- Schlafzimmer hofseitig
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Gasetagenheizung über Radiatoren
- Aufzug

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schüttelstraße 89 im 2. Wiener Gemeindebezirk, einer Wohngegend, die urbanes Leben mit einem vielfältigen Angebot an Grün- und Erholungsflächen verbindet. Der nahegelegene Donaukanal lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während der weitläufige Wiener Prater mit seinen Wiesen, Alleen und Freizeitmöglichkeiten einen besonderen Mehrwert für die Freizeitgestaltung bietet.

Auch die Nahversorgung ist gut: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Geschäfte und Gastronomiebetriebe befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinie 80A sowie die Straßenbahnlinie 1 gewährleistet. Über den Verkehrsknotenpunkt Praterstern mit den U-Bahnlinien U1 und U2 sowie mehreren S-Bahn-Verbindungen sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch weitere Stadtteile bequem erreichbar.

Die Lage bietet somit eine gelungene Kombination aus guter urbaner Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

3 % Kundenprovision zzgl. 20 % USt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.