Großzügige Altbauwohnung mit Terrasse in der begehrten Pratercottage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26594

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,07 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.265,50 €
Kaltmiete	1.710,09 €
Betriebskosten:	213,57 €
USt.:	179,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











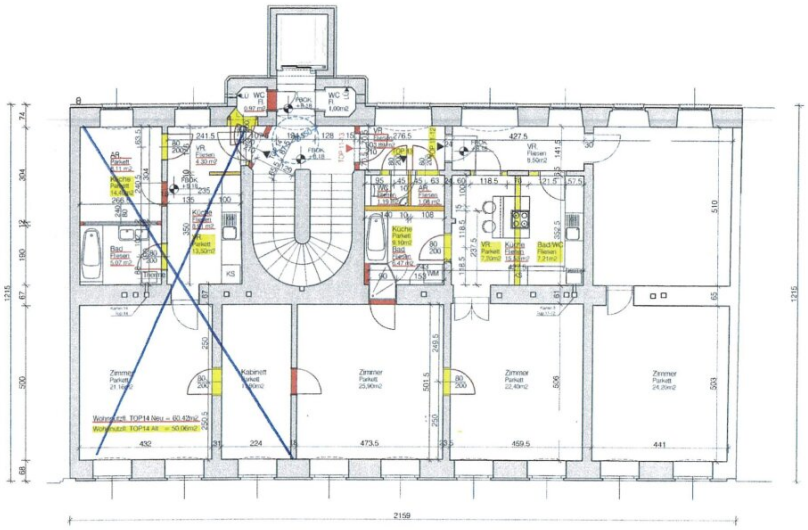









ZELLMANN
IMMOBILIEN



Legende

- Bestand
- Ziegelmauerwerk (neu)
- Gipskartonständerwände (neu)

Regelaufbau



Aufbau in Nassräumen



Objektbeschreibung

STILVOLLES ALTBAUWOHNEN MIT GROSSER TERRASSE

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung verbindet klassischen Wiener Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, eine maßgefertigte Küche und eine rund 27,8 m² große Terrasse schaffen ein stilvolles Zuhause in begehrter Lage des 2. Bezirks.

QUICKREAD

- Ca. 95,07 m² Wohnfläche
- Drei großzügige Zimmer
- Ca. 27,8 m² große Terrasse in absoluter Ruhelage
- Direkter Terrassenzugang über das Wohn- und Esszimmer
- Gepflegter Altbau im 1. Obergeschoß
- Lift im Gebäude
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Maßgefertigte Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Fußbodenheizung in Bad und WC
- Abstellraum und Kellerabteil

- Verfügbar ab 15. September 2026

GROSSZÜGIGES WOHNGEFÜHL

Die Wohnung überzeugt durch angenehme Raumproportionen, hochwertige Eichenparkettböden und eine vielseitige Raumaufteilung. Die drei Zimmer eignen sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 27,8 m² große Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum um einen geschützten Außenbereich und bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien.

MASSGEFERTIGTE KÜCHE

Die Einbauküche verfügt über Ober- und Unterschränke, Kühlschrank und Gefrierschrank, Elektroherd mit Backrohr, Dunstabzug im Umluftbetrieb, Unterschrankbeleuchtung sowie einen maßgefertigten Thermenverbau.

BAD UND NEBENRÄUME

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne samt Duschklappwand, einer separaten Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem beleuchteten Spiegelschrank und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Das separate WC verfügt über ein eigenes Handwaschbecken. Fußbodenheizung in Bad und WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum und ein Kellerabteil bieten ergänzenden Stauraum.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster, Innenjalousien in Plisseeform, eine zweiflügelige Sicherheits-Wohnungseingangstür sowie integrierte Deckenspots unterstreichen den hochwertigen Gesamtcharakter der Wohnung.

ATTRAKTIVE LAGE NAHE DEM WIENER PRATER

Die Lage im 2. Bezirk verbindet urbanes Leben mit der Nähe zu großzügigen Grün- und Erholungsflächen. Der Wiener Prater, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar.

ZUSAMMENFASSUNG

Diese gepflegte Altbauwohnung bietet großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung

und eine außergewöhnlich große Terrasse in absoluter Ruhelage. Der direkte Zugang vom Wohn- und Esszimmer schafft eine besonders harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap