Wiener Altbaucharme. Urbanes Lebensgefühl. – Stilvolle Stadtwohnung mit Grünblick



Objektnummer: 5675/642

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	33,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	168.700,00 €
Betriebskosten:	91,20 €
USt.:	9,12 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478











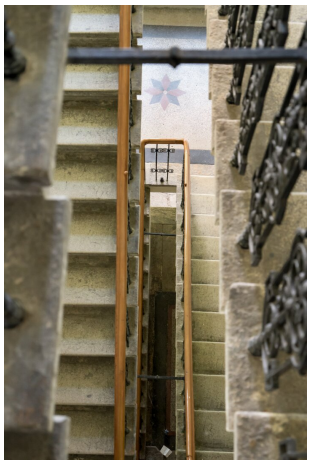














VIEMMO | REAL ESTATE

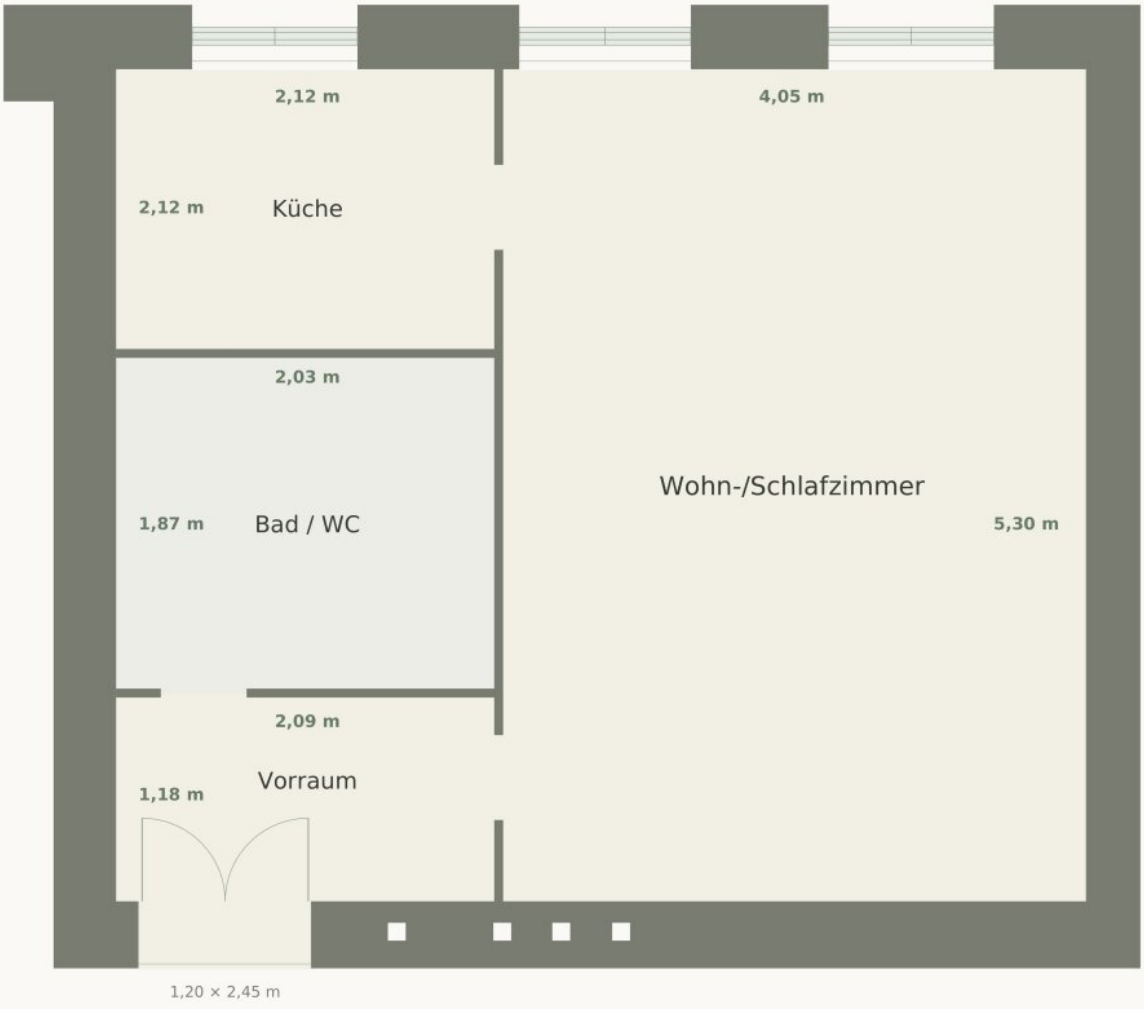
GRUNDRISS

Altbauwohnung

1020 Wien · 2. Stock · ohne Lift

GESAMTWOHNFLÄCHE

33 m²



MASSE & GESAMTFLÄCHE GEMÄSS VORLAGE

Maßangaben in Metern

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB

VIEMMO Real Estate

Objektbeschreibung

Wiener Altbaucharme. Urbanes Lebensgefühl. – Stilvolle Stadtwohnung mit Grünblick

Ein Stück Wien. Ein Zuhause mit Charakter.

Mitten in der Leopoldstadt, zwischen dem gewachsenen Charme historischer Wiener Altbauten und dem modernen Lebensgefühl rund um das Nordbahnviertel, befindet sich diese charmante Eigentumswohnung in der Schweidlgasse.

Auf rund 33 m² Wohnfläche vereint sie jene Qualitäten, die das Wohnen in Wien so besonders machen: klassische Altbauarchitektur, angenehme Raumproportionen, eine durchdachte Aufteilung und einen überraschend grünen Ausblick in den ruhigen Innenhof.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Jahrhundertwendehauses aus der Zeit um 1900 und bietet einen attraktiven Rahmen für Menschen, die ihr erstes eigenes Zuhause suchen, einen urbanen Zweitwohnsitz schätzen oder in eine kompakte Stadtimmobilie investieren möchten.

Was diese Wohnung besonders macht, ist das Zusammenspiel aus urbaner Lage und angenehmer Rückzugsmöglichkeit. Während sich vor der Haustüre das vielfältige Stadtleben der Leopoldstadt eröffnet, blickt man aus dem Wohnraum auf die gewachsenen Bäume des begrünten Innenhofs.

Eine kleine Wohnung mit überraschend viel Wohnqualität – und einem Charakter, den man nicht auf Quadratmeter reduzieren kann.

Altbau mit Persönlichkeit – Raum für individuelle Wohnideen

Schon beim Betreten der Wohnung zeigt sich die klare und funktionale Raumgestaltung.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Mit einer Raumlänge von rund 5,30 Metern und einer Breite von etwa 4,05 Metern bietet dieser Bereich vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Zwei klassische Altbaufenster lassen natürliches Tageslicht in den Raum und eröffnen den Blick auf die grünen Baumkronen des Innenhofs. Der warme Holzfußboden bildet einen angenehmen Kontrast zu den hellen Wänden und unterstreicht den zeitlosen Charakter der Wohnung.

Ob als gemütliches erstes Zuhause, stilvolles City-Apartment oder individuell gestalteter Rückzugsort – die Raumproportionen ermöglichen unterschiedliche Einrichtungskonzepte.

Ein großzügiges Bett, eine komfortable Sofalandschaft und ein kleiner Ess- oder Arbeitsbereich lassen sich bei entsprechender Möblierung harmonisch miteinander verbinden.

Gerade für Menschen, die bewusst kompakt wohnen möchten, bietet dieser Raum eine attraktive Grundlage, um Funktionalität und persönlichen Wohnstil miteinander zu vereinen.

Die Wohnung überzeugt dabei nicht durch aufwendige Inszenierung, sondern durch ihre wesentlichen Qualitäten: Licht, klare Raumstrukturen und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Separate Küche – ein besonderer Mehrwert auf kompakter Fläche

Ein wesentlicher Vorteil dieser Wohnung ist die vom Wohn- und Schlafbereich getrennte Küche.

Während viele vergleichbare Kleinwohnungen ausschließlich über eine Küchenzeile im Wohnraum verfügen, bietet diese Immobilie einen eigenständigen Küchenbereich.

Die bestehende Einbauküche ist mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsflächen sowie den wesentlichen Küchengeräten ausgestattet und ermöglicht eine funktionale Nutzung im Alltag.

Durch das eigene Fenster verfügt auch die Küche über natürliches Tageslicht.

Die separate Anordnung schafft eine angenehme Trennung zwischen Kochen, Wohnen und Schlafen und trägt wesentlich zur Alltagstauglichkeit dieser kompakten Wohnung bei.

Das Badezimmer ist hell verfliest und verfügt über eine Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die vorhandene Ausstattung präsentiert sich funktional und gepflegt.

Ein eigener Vorraum rundet die Raumaufteilung ab und schafft eine klare Trennung zwischen Eingangsbereich und Wohnraum.

Grünblick statt Großstadttrubel

Mitten in Wien zu wohnen bedeutet nicht zwangsläufig, auf Ruhe verzichten zu müssen.

Gerade die Ausrichtung zum begrünten Innenhof verleiht dieser Wohnung ihre besondere Qualität.

Während das Nordbahnviertel und die umliegenden Straßenzüge für urbanes Leben, Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur stehen, eröffnet sich aus dem Wohnraum

eine angenehm grüne Perspektive.

Die gewachsenen Bäume vor den Fenstern sorgen für eine natürliche Kulisse, die sich mit den Jahreszeiten verändert und dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht.

Ein grüner Blick beim Aufwachen. Tageslicht beim Arbeiten. Und ein Rückzugsort, an dem man nach einem ereignisreichen Tag in der Stadt zur Ruhe kommen kann.

Eine Kombination, die gerade bei kompakten Stadtwohnungen einen spürbaren Unterschied macht.

Wiener Jahrhundertwende – Architektur mit Geschichte

Die Wohnung befindet sich in einem um 1900 errichteten Wiener Altbau, dessen Architektur bis heute den unverwechselbaren Charakter der Stadt prägt.

Die klassische Fassadengestaltung, das gepflegte Stiegenhaus und die historischen Geländerdetails vermitteln jene Atmosphäre, die Liebhaber traditioneller Wiener Wohnhäuser besonders schätzen.

Die massive Ziegelbauweise und die gewachsene Gebäudestruktur bilden den architektonischen Rahmen dieser Immobilie.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Stiegenhaus in den zweiten Stock. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Gerade das Zusammenspiel aus historischem Gebäude und funktionaler, zeitgemäßer Nutzung macht diese Wohnung für unterschiedliche Käufergruppen interessant.

Raumaufteilung – kompakt und durchdacht

Die rund 33 m² große Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum – ca. 2,47 m²: Zentraler Eingangsbereich mit Zugang zu den weiteren Räumen und Möglichkeiten zur Garderobengestaltung.
- Wohn-/Schlafzimmer – ca. 21,47 m²: Großzügiger Hauptraum mit zwei klassischen Altbaufenstern und Blick in den begrünten Innenhof. Vielseitig gestaltbar als kombinierter Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich.
- Separate Küche – ca. 4,49 m²: Eigenständiger Küchenbereich mit Einbauküche und Fenster, funktional vom Wohnraum getrennt.
- Badezimmer mit WC – ca. 3,80 m²: Gepflegter Sanitärbereich mit Dusche, Waschtisch,

WC und Waschmaschinenanschluss.

Die Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche, ohne auf eine separate Küche oder einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich verzichten zu müssen.

Die Leopoldstadt – urban, vielseitig und voller Lebensqualität

Der zweite Wiener Gemeindebezirk gehört zu jenen Stadtteilen, die sich in den vergangenen Jahren besonders vielseitig entwickelt haben.

Historische Altbauten, moderne Wohnquartiere, kreative Gastronomiekonzepte und großzügige Grünflächen prägen das Umfeld und schaffen eine attraktive Mischung aus gewachsener Stadtstruktur und zeitgemäßem urbanem Leben.

Die Schweidlgasse befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Nordbahnviertel und bietet damit eine Lage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit überzeugt.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Nahversorger befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte rund um die Nordbahnstraße und die Vorgartenstraße ergänzen das vielfältige Angebot.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil.

Die U-Bahn-Linie U1 bei der Station Vorgartenstraße ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Der Verkehrsknotenpunkt Praterstern mit U1, U2, S-Bahn und Regionalzügen erweitert die Mobilitätsmöglichkeiten zusätzlich.

Bus- und Straßenbahnverbindungen im näheren Umfeld sorgen für weitere Flexibilität im täglichen Leben.

Besonders reizvoll ist die Nähe zu den großzügigen Erholungsflächen der Leopoldstadt.

Der Rudolf-Bednar-Park bietet Raum für Bewegung und entspannte Stunden im Grünen. Auch der Augarten, die Donauinsel und die weitläufigen Wege des Wiener Praters eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Freizeitaktivitäten.

Hier lässt sich das urbane Leben Wiens genießen, ohne auf die Nähe zur Natur verzichten zu müssen.

Eine Wohnung mit vielseitigen Perspektiven

Ob die erste eigene Wohnung, ein kompakter Zweitwohnsitz in Wien oder eine langfristig orientierte Immobilieninvestition – diese Eigentumswohnung bietet unterschiedliche

Nutzungsmöglichkeiten.

Für Eigennutzer überzeugt insbesondere die Kombination aus zentraler Lage, überschaubarer Wohnfläche und angenehmer Innenhofausrichtung.

Singles und Studierende profitieren von der guten öffentlichen Verkehrsanbindung, den kurzen Wegen und der funktionalen Raumaufteilung.

Auch für Anleger kann die Wohnung aufgrund ihrer kompakten Größe und der Lage in einem nachgefragten innerstädtischen Wohnumfeld interessant sein. Eine allfällige Vermietung ist unter Berücksichtigung der anwendbaren mietrechtlichen Rahmenbedingungen gesondert zu beurteilen.

Gerade die separate Küche, der großzügige Hauptraum und der Grünblick bilden dabei wesentliche Eigenschaften, die diese Wohnung von klassischen Einzimmer-Apartments unterscheiden.

Eckdaten im Überblick

- Adresse: Schweidlgasse, 1020 Wien
- Objektart: Altbauwohnung im Jahrhundertwende Zinshaus
- Wohnfläche: ca. 33 m²
- Zimmer: 1,5
- Stockwerk: 2. Obergeschoss ohne Lift
- Baujahr Gebäude: ca. 1900
- Bauweise: Ziegelmassiv
- Zustand: gepflegt
- Wohn-/Schlafzimmer mit zwei Fenstern
- Ruhige Innenhofausrichtung mit Grünblick
- Separate, ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen

- Heizung: Gasetagenheizung
- Eigentumsform: Wohnungseigentum
- Verfügbarkeit: sofort

Kaufpreis: EUR 168.700,-

Monatliche Kosten laut vorliegender Vorschreibung:

- Betriebskosten: EUR 91,20
- Sonstiges / Rücklage: EUR 38,40
- Umsatzsteuer: EUR 9,12
- Gesamt: EUR 138,72

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ein kleines Stück Wien, das vieles richtig macht.

Manchmal braucht es keine große Wohnfläche, um sich zu Hause zu fühlen.

Sondern einen Raum, der sich gut gestalten lässt. Eine Lage, die den Alltag erleichtert. Und jene kleinen Besonderheiten, die eine Wohnung unverwechselbar machen.

In der Schweidlgasse sind es die klassischen Altbaufenster, der Blick in den begrünten Innenhof und die angenehme Trennung zwischen Wohnen und Kochen.

Dazu kommt eine Umgebung, die das Beste aus zwei Welten vereint: das lebendige Stadtleben der Leopoldstadt und die Nähe zu einigen der schönsten Grünflächen Wiens.

Eine Wohnung für Menschen, die ihren eigenen Weg gehen, bewusst wohnen und sich ein Stück Wiener Lebensqualität sichern möchten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese charmante Altbauwohnung persönlich und freuen uns darauf, Ihnen ihre besonderen Qualitäten vor Ort näherzubringen.

Ihre Ansprechpartnerin

Julia Pauer, BSc

VIEMMO Real Estate GmbH

+43 676 55 33 478

pauer@viemmo.com

www.viemmo.com

Hinweis: Einzelne Immobilienaufnahmen wurden mittels KI hinsichtlich der Möblierung visualisiert. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand und die vertraglich vereinbarte Ausstattung.

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 <1.500m

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

Nahversorgung

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
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