++NEW++ TOP SINGLE-WOHNUNG ODER ANLAGEHIT! Attraktives City-Apartment mit Balkon - wenige Schritte zum 1. Bezirk! Webster University und U-Bahn U1



großes Zimmer ca. 22 m² mit Balkon

Objektnummer: 1587/65127

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Praterstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,20 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 49,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	229.970,00 €
Betriebskosten:	104,93 €
USt.:	10,49 €

Provisionsangabe:

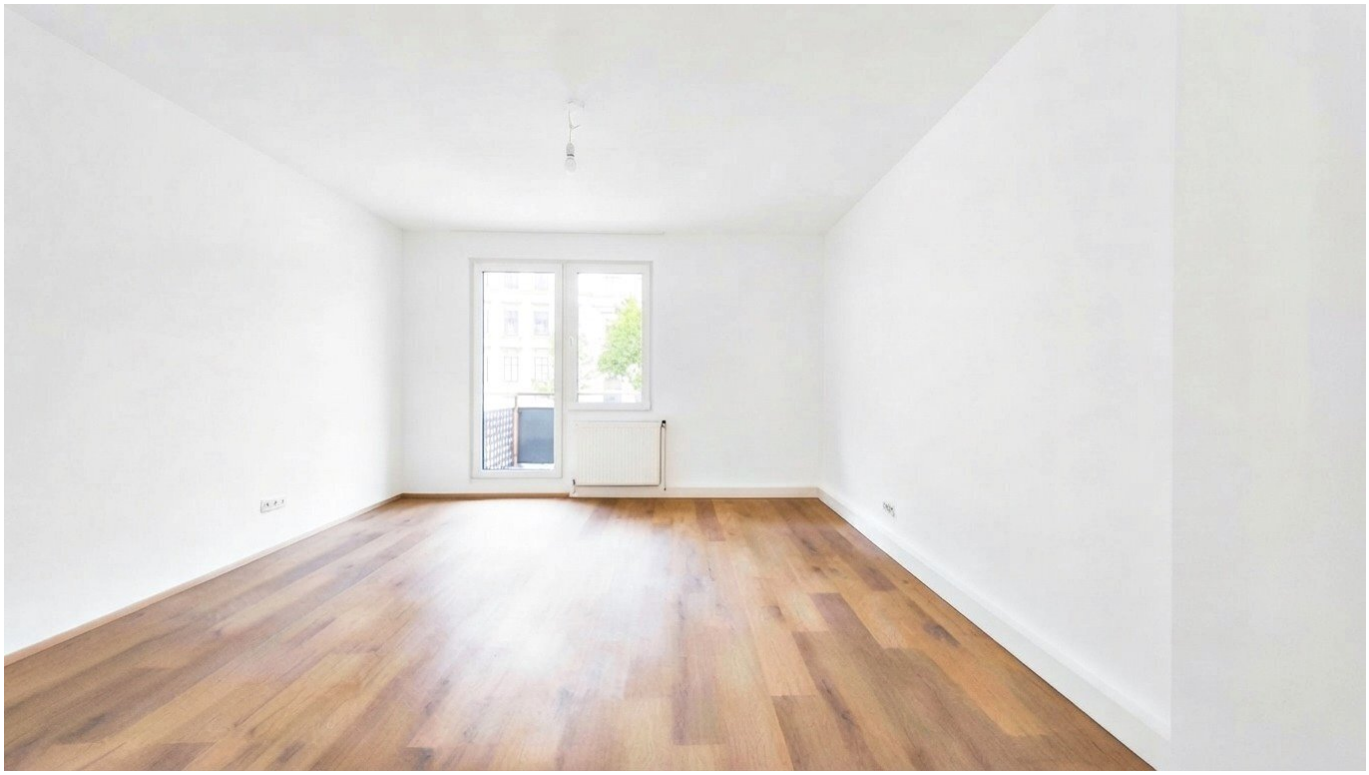
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

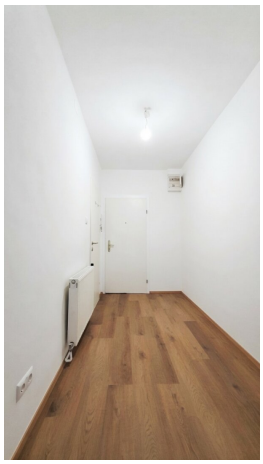
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien







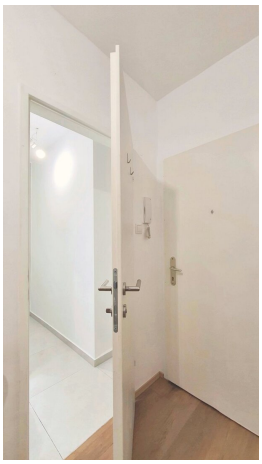




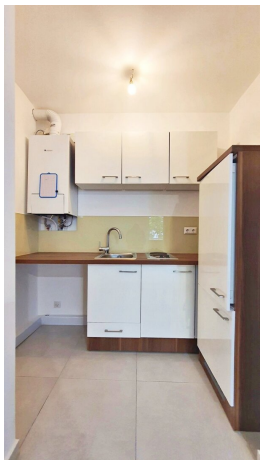




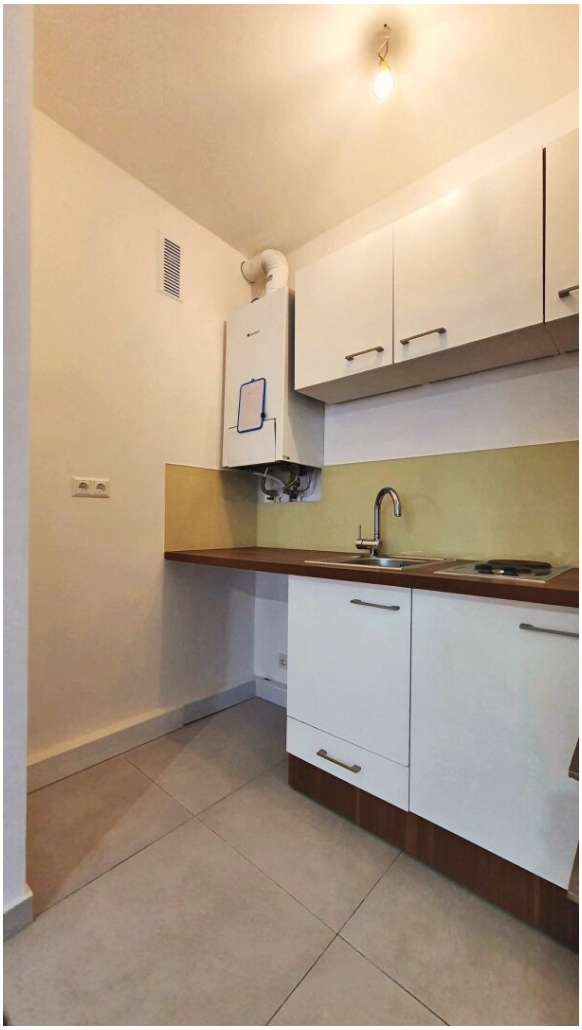














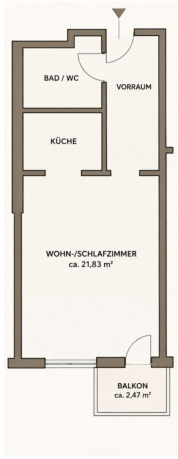



1. STOOK






Nestroyplatz U1
GRATIS
GRATIS


BAD / WC
VORRAUM
KÜCHE
WOHN-/SCHLAFZIMMER
ca. 21,83 m²
BALKON
ca. 2,47 m²

Objektbeschreibung

Charmante Stadtwohnung mit Balkon in Toplage nur wenige Schritte vom 1. Bezirk entfernt!

Top für Eigennutzer und Anleger = Webster Vienna Private University

Wohnen mitten in Wien – urban, zentral und bestens angebunden!

Diese charmante Eigentumswohnung vereint eine ausgezeichnete Innenstadtlage mit durchdachter Raumaufteilung und urbanem Wohnkomfort.

In der beliebten Praterstraße, nur einen Katzensprung vom 1. Wiener Gemeindebezirk entfernt, erwartet Sie eine attraktive Wohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus ca. 1962 und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Auf rund 37 m² Wohnfläche bietet sie ein angenehmes Wohnambiente. Ein kleiner Balkon mit ca. 2,50 m² ergänzt das Wohnangebot und schafft einen zusätzlichen Platz zum Durchatmen mitten in der Stadt.

Durchdachte Raumaufteilung und ansprechende Ausstattung!

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und gut nutzbare Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich mit ca. 22 m²

- Küche mit bestehender Einbauküche, die in der Wohnung verbleibt

- Praktischer Vorraum

- Badezimmer mit WC und moderner Walk-in-Dusche

- Balkon mit ca. 2,47 m²

Auch die Ausstattung kann sich sehen lassen: Parkettböden verleihen dem Wohnraum eine angenehme Atmosphäre, stilvolle Fliesen setzen geschmackvolle Akzente. Die Fenster und Türen verfügen über eine Zweifachverglasung.

Ein weiterer praktischer Vorteil: Im Haus steht den Bewohnern ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Eine Lage, die für sich spricht:

Die Praterstraße zählt zu den begehrten urbanen Wohnlagen des 2. Bezirks. Hier genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Stadtlage und profitieren gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur.

Der 1. Bezirk mit seiner historischen Innenstadt, seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten liegt praktisch vor der Haustüre. Ob ein spontaner Stadtbummel, ein Kaffeehausbesuch oder der Weg zur Arbeit – vieles lässt sich bequem zu Fuß erledigen.

Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung:

Die ausgezeichnete Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz sowie zahlreiche Busverbindungen ermöglicht eine rasche und unkomplizierte Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile. Damit ist die Wohnung sowohl für Berufstätige als auch für Studierende besonders interessant.

Alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Umgebung:

Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich in der näheren Umgebung. Auch ein vielfältiges Bildungsangebot ist gut erreichbar.

Freizeit und Erholung direkt vor der Haustüre:

Wer gerne aktiv ist oder einen Ausgleich zum urbanen Alltag sucht, profitiert von der Nähe zum Donaukanal und zum Wiener Prater. Ob Joggen, Radfahren, Spazierengehen oder einfach die Freizeit im Grünen genießen – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen. Restaurants, Cafés und vielfältige Freizeitangebote ergänzen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

Auch als Anlageobjekt besonders interessant!

Diese Wohnung bietet nicht nur eine attraktive Möglichkeit zur Eigennutzung, sondern ist auch als Kapitalanlage äußerst interessant.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Webster Vienna Private University, die sich in unmittelbarer Umgebung befindet. Dadurch ist die Lage insbesondere für Studierende, Universitätsangehörige und junge Berufstätige attraktiv.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter öffentlicher Verkehrsanbindung, kompakter Wohnungsgröße und Nähe zu wichtigen Bildungseinrichtungen schafft interessante Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

Stockwerk: 1. Obergeschoss mit Lift

Baujahr: ca. 1962

Wohnfläche: ca. 37 m²

Balkon: ca. 2,47 m²

Raumaufteilung: Wohn-/Schlafbereich, Küche, Vorraum, Badezimmer mit WC

Ausstattung: Parkettboden, stilvolle Fliesen, Einbauküche, Walk-in-Dusche, zweifach verglaste Fenster und Türen

Zusätzliche Ausstattung: Fahrradabstellraum im Haus

Kaufpreis: € 229.970.-

Ihr neues Zuhause oder eine attraktive Investition in zentraler Wiener Lage!

Ob als erstes eigenes Zuhause, praktischer Stadtwohnsitz oder wertbeständige Investitionsmöglichkeit - diese Wohnung bietet eine interessante Gelegenheit in einer der gefragten innerstädtischen Wohnlagen Wiens.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

KAUFPREIS & BESICHTIGUNG:

Kaufpreis: € 229.970.-

Die Monatlichen BK/Lift und Rücklage betragen: EUR 173,92.-

Interesse geweckt?

Gerne informieren wir Sie näher über diese attraktive Immobilie oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ihr Ansprechpartner:

Herr **Sadia Alperovits**

DirektFinanz Immo

Telefon: **+43 660 380 7232**

E-Mail: sa@direktfinanzimmo.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

Zinsen bereits ab 3,10 % – abhängig von der gewählten Fixzinsphase

Laufzeiten bis zu 40 Jahren möglich

Kredite auch für Pensionisten bis zum Lebensalter 99

Finanzierung auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines begrenzten Kontingents verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

****

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt und Notar Barauslagen

3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap