Drei Zimmer. Viel Potenzial. – 69 m² mit großzügigem Grundriss zwischen Donau & Augarten - nahe 2. Bezirk



Objektnummer: 5675/647

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	248.400,00 €

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.






KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag Möbel




KI-bearbeitet: Einrichtungsvorschlag

























VIEMMO | REAL ESTATE

GRUNDRISS

Vorgartenstraße / Innstraße

1200 Wien

WOHNFLÄCHE
68,72 m²



RAUMFLÄCHEN GEMÄSS ANGABEN
Darstellung ohne Bemaßung

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB
VIEMMO Real Estate

Objektbeschreibung

Drei Zimmer. Viel Potenzial. – 69 m² mit großzügigem Grundriss zwischen Donau & Augarten - nahe 2. Bezirk

Ein guter Grundriss ist die beste Grundlage.

Drei separat begehbare Zimmer, eine eigenständige Küche und die Möglichkeit, ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten: Diese rund 69 m² große Eigentumswohnung in der Vorgartenstraße, nahe der Grenze zum 2. Wiener Gemeindebezirk, bietet eine interessante Ausgangsbasis für alle, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und selbst verwirklichen möchten.

Die Wohnung befindet sich im ersten Liftstock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1955. Ihre klassische Raumaufteilung überzeugt mit gut proportionierten Zimmern, einer zentralen Diele und einer klaren Trennung der einzelnen Wohnbereiche.

Besonders hervorzuheben ist das rund 23 m² große Wohnzimmer mit einem charakteristischen Haas & Sohn Holzofen, der dem Raum einen eigenständigen Charakter verleiht. Zwei weitere Zimmer mit jeweils rund 12 bis 13 m² bieten ausreichend Platz für Schlafen, Arbeiten oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, Materialien, Oberflächen und technische Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen zu erneuern und ein zeitgemäßes Wohnkonzept zu verwirklichen.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur den heutigen Zustand betrachten, sondern vor allem die Möglichkeiten dahinter sehen.

Ein Wohnzimmer mit Charakter und Platz zum Leben

Mit rund 22,85 m² bildet das Wohnzimmer den großzügigen Mittelpunkt der Wohnung.

Sein nahezu rechteckiger Grundriss bietet gute Voraussetzungen für eine klassische Aufteilung in Wohn- und Essbereich. Eine komfortable Sofalandschaft, ein Esstisch und zusätzliche Stauraummöbel lassen sich hier miteinander kombinieren, ohne den Raum zu überladen.

Ein besonderes Merkmal ist der bestehende Holzofen von Haas und Sohn, den dunklen Metallelementen und der darüberliegenden Holzverkleidung. Er verleiht dem ansonsten schlicht gestalteten Raum einen individuellen Charakter und kann bei einer Neugestaltung

bewusst als gestalterischer Akzent erhalten bleiben.

Das Fenster sorgt für natürliches Tageslicht und unterstreicht die angenehmen Raumproportionen.

Mit neuen Bodenbelägen, einer abgestimmten Beleuchtung und einer zeitgemäßen Einrichtung lässt sich hier ein großzügiger Wohnbereich schaffen, der sowohl für den Alltag als auch für gemeinsame Stunden mit Gästen ausreichend Platz bietet.

Zwei weitere Zimmer – vielseitig und unabhängig nutzbar

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere, separat vom Vorraum begehbare Zimmer zur Verfügung.

Das rund 12,15 m² große Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und eine passende Schranklösung. Der geradlinige Grundriss erleichtert die Möblierung und ermöglicht eine ruhige, übersichtliche Raumgestaltung.

Das zweite Zimmer verfügt über rund 13 m² und eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Als Kinderzimmer bietet es ausreichend Platz für Schlafen, Spielen und Lernen. Ebenso lässt sich ein eigenständiges Homeoffice oder ein komfortables Gästezimmer einrichten.

Gerade die getrennte Begehbarkeit aller drei Zimmer ist ein wesentlicher Vorteil dieser Wohnung. Die Räume können unabhängig voneinander genutzt werden, ohne dass ein Zimmer als Durchgang zu einem anderen dient.

Damit eignet sich die Raumaufteilung sowohl für Paare mit zusätzlichem Platzbedarf als auch für kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten räumlich voneinander trennen möchten.

Eine separate Küche mit eigenem Fenster

Die rund 7,53 m² große Küche ist als eigenständiger Raum ausgeführt und vom Wohnbereich getrennt.

Durch ihre längliche Form bietet sie Platz für eine funktionale Küchenanordnung mit Arbeitsflächen und Stauraum entlang der Wände. Das eigene Fenster sorgt für Tageslicht und eine natürliche Belüftungsmöglichkeit.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional angeordnet, entspricht in ihrer Gestaltung und Ausstattung jedoch nicht mehr heutigen Ansprüchen.

Im Zuge einer Modernisierung lässt sich hier eine neue Küche mit zeitgemäßen Geräten, durchdachten Stauraumlösungen und einer auf die Raumdimensionen abgestimmten Gestaltung realisieren.

Der Vorteil der separaten Küche bleibt dabei erhalten: Kochen und Wohnen sind räumlich voneinander getrennt, während das Wohnzimmer vollständig als Aufenthaltsbereich genutzt werden kann.

Badezimmer, WC und Vorraum – eine klare Raumstruktur

Der rund 8,70 m² große Vorraum erschließt sämtliche Zimmer und Nebenräume.

Seine längliche Gestaltung schafft eine klare Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen und bietet Möglichkeiten für Garderoben- und Stauraumlösungen.

Das Badezimmer verfügt über rund 3,49 m² und ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet. Ein eigenes Fenster ermöglicht die natürliche Belichtung und Belüftung – ein praktischer Vorteil, der auch bei einer späteren Neugestaltung erhalten bleibt.

Die bestehenden blauen Wandfliesen und die Sanitärausstattung stammen aus einer früheren Ausstattungsperiode. Eine Modernisierung bietet die Möglichkeit, das Badezimmer mit zeitgemäßen Materialien und einer neuen Sanitärlösung aufzuwerten.

Das WC ist separat angeordnet und mit rund 1 m² kompakt dimensioniert.

Die bestehende Anordnung der Sanitärräume und der Küche bietet eine nachvollziehbare Grundlage für die weitere Planung. Ob und in welchem Umfang Änderungen an Installationen oder Raumaufteilungen möglich sind, ist im Zuge einer Sanierungsplanung fachlich zu prüfen.

Raumaufteilung – 68,72 m² mit drei getrennten Zimmern

Die Wohnung verfügt laut Grundriss über folgende Raumflächen:

- Wohnzimmer: ca. 22,85 m²
- Zimmer 2: ca. 13,00 m²
- Schlafzimmer: ca. 12,15 m²
- Küche: ca. 7,53 m²
- Badezimmer: ca. 3,49 m²
- Separates WC: ca. 1,00 m²

- Vorraum: ca. 8,70 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 68,72 m²

Die zentrale Erschließung und die drei unabhängig voneinander nutzbaren Zimmer machen den Grundriss besonders alltagstauglich.

Modernisieren statt Kompromisse eingehen

Die Wohnung bietet die Gelegenheit, ein bestehendes Raumkonzept nach persönlichen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die wesentlichen Wohnbereiche sind bereits sinnvoll angeordnet. Drei separat begehbare Zimmer, eine Küche mit Fenster und die getrennten Sanitärräume schaffen eine gute Ausgangsbasis für eine umfassende Modernisierung.

Je nach gewünschtem Ausstattungsstandard können Bodenbeläge, Wandoberflächen, Küche, Badezimmer und WC erneuert werden.

Auch die bestehende Heizsituation sollte in die Planung einbezogen werden. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über Gaskonvektorheizung, elektrische Heizpaneele beziehungsweise Heizkörper und einen vorhandenen Ofen von Haas & Sohn.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung bietet sich daher die Gelegenheit, auch ein zeitgemäßes Heizkonzept prüfen zu lassen.

Der Vorteil liegt in der Gestaltungsfreiheit: Statt sich an eine bereits erfolgte Sanierung und deren Materialauswahl anpassen zu müssen, können zukünftige Eigentümer die Wohnung nach ihren eigenen Vorstellungen ausstatten.

Ob mit zurückhaltenden Naturtönen, warmen Holzoberflächen oder einer modernen, klaren Gestaltung – die vorhandenen Raumproportionen bieten dafür eine vielseitige Grundlage.

Zwischen Augarten und Donauinsel & an der Grenze des 2. Bezirk – eine Lage mit vielen Möglichkeiten

Die Vorgartenstraße im 20. Bezirk verbindet ein gewachsenes städtisches Wohnumfeld mit der Nähe zu einigen der beliebtesten Erholungsräume Wiens.

Die Wohnung befindet sich im Bereich der Innstraße, unmittelbar der Grenze zum 2. Bezirk.

Damit liegt sie zwischen zwei sehr unterschiedlichen, aber gleichermaßen attraktiven Freizeitbereichen: dem historischen Augarten und den weitläufigen Grün- und

Uferlandschaften rund um Donau und Donauinsel.

Während der Augarten mit seinen Alleen und großzügigen Grünflächen zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien einlädt, bietet die Donauinsel vielfältige Möglichkeiten zum Radfahren, Laufen und für Freizeitaktivitäten am Wasser.

Auch das Nordbahnviertel mit seinen neu entstandenen Wohnbereichen, Grünflächen und gastronomischen Angeboten liegt im erweiterten Umfeld.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die nahegelegenen Straßenbahn- und Busverbindungen sowie das regionale Bahn- und U-Bahn-Netz. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Wohnumfeld vorhanden.

Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die das städtische Leben schätzen, gleichzeitig aber gerne und regelmäßig Zeit im Grünen oder am Wasser verbringen.

Eckdaten im Überblick

- Lage: Vorgartenstraße / Innstraße, Nahe 2. Bezirk
- Wohnfläche: ca. 68,72 m²
- Zimmer: 3, separat begehbar
- Stockwerk: 1. Liftstock
- Baujahr des Gebäudes: 1955
- Zustand: modernisierungsbedürftig
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Separates WC
- Haas & Sohn Holzofen im Wohnzimmer
- Gaskonvektorheizung & Elektro
- Personenlift
- Eigentumsform: Wohnungseigentum

- Verfügbarkeit: sofort

Öffentliche Verkehrsanbindung – gut vernetzt zwischen Brigittenau und Leopoldstadt

Die Wohnung überzeugt durch ihre gute öffentliche Verkehrsanbindung. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die nahegelegene S-Bahn-Station Traisengasse ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und weiterer Stadtteile.

Besonders attraktiv ist die seit September 2025 verkehrende **Straßenbahnlinie 12**, die über die Haltestelle Innstraße eine direkte Verbindung zur U1-Station Vorgartenstraße sowie zur S-Bahn-Station Traisengasse und zur U6 bietet. Ergänzend verbindet die Straßenbahnlinie 2 die Umgebung mit der Wiener Innenstadt.

Die Buslinie 11A bietet zusätzliche Verbindungen in Richtung Handelskai mit Anschluss an die U6 sowie zur U1-Station Vorgartenstraße. Damit stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung, die unterschiedlichen Teile Wiens öffentlich zu erreichen.

Die wichtigsten Verbindungen im Überblick:

- **Straßenbahn 12:** Haltestelle Innstraße, Verbindung zur U1 Vorgartenstraße, S-Bahn Traisengasse und U6 Dresdner Straße
- **Straßenbahn 2:** Verbindung durch die Wiener Innenstadt
- **S-Bahn Traisengasse:** rund 500m entfernt
- **Bus 11A:** Verbindung zwischen Handelskai und Vorgartenstraße
- **U1 Vorgartenstraße:** Anschluss Richtung Praterstern, Stephansplatz und Hauptbahnhof

Eine Wohnung für eigene Ideen.

Nicht jede Immobilie muss bereits fertig gestaltet sein, um zu überzeugen.

Manchmal sind es gerade die vorhandenen Raumqualitäten und die Möglichkeit zur Veränderung, die eine Wohnung interessant machen.

Mit rund 69 m² Wohnfläche, drei separat begehbaren Zimmern, einer eigenständigen Küche und einem großzügigen Wohnzimmer bietet diese Eigentumswohnung eine gute Grundlage, um ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Der bestehende Modernisierungsbedarf eröffnet die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung bewusst selbst zu bestimmen.

Dazu kommt eine Lage zwischen Augarten und Donauinsel, die städtische Infrastruktur und abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten miteinander verbindet.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und zeigen Ihnen die räumlichen Möglichkeiten vor Ort.

Ihre Ansprechpartnerin

Julia Pauer, BSc

Sales Management

VIEMMO Real Estate GmbH

+43 676 55 33 478

pauer@viemmo.com

www.viemmo.com

Hinweis: Einzelne Immobilienaufnahmen wurden mittels KI hinsichtlich der Möblierung bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte. Die dargestellten Möbel sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Die Wohnung wird im bestehenden, modernisierungsbedürftigen Zustand angeboten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap