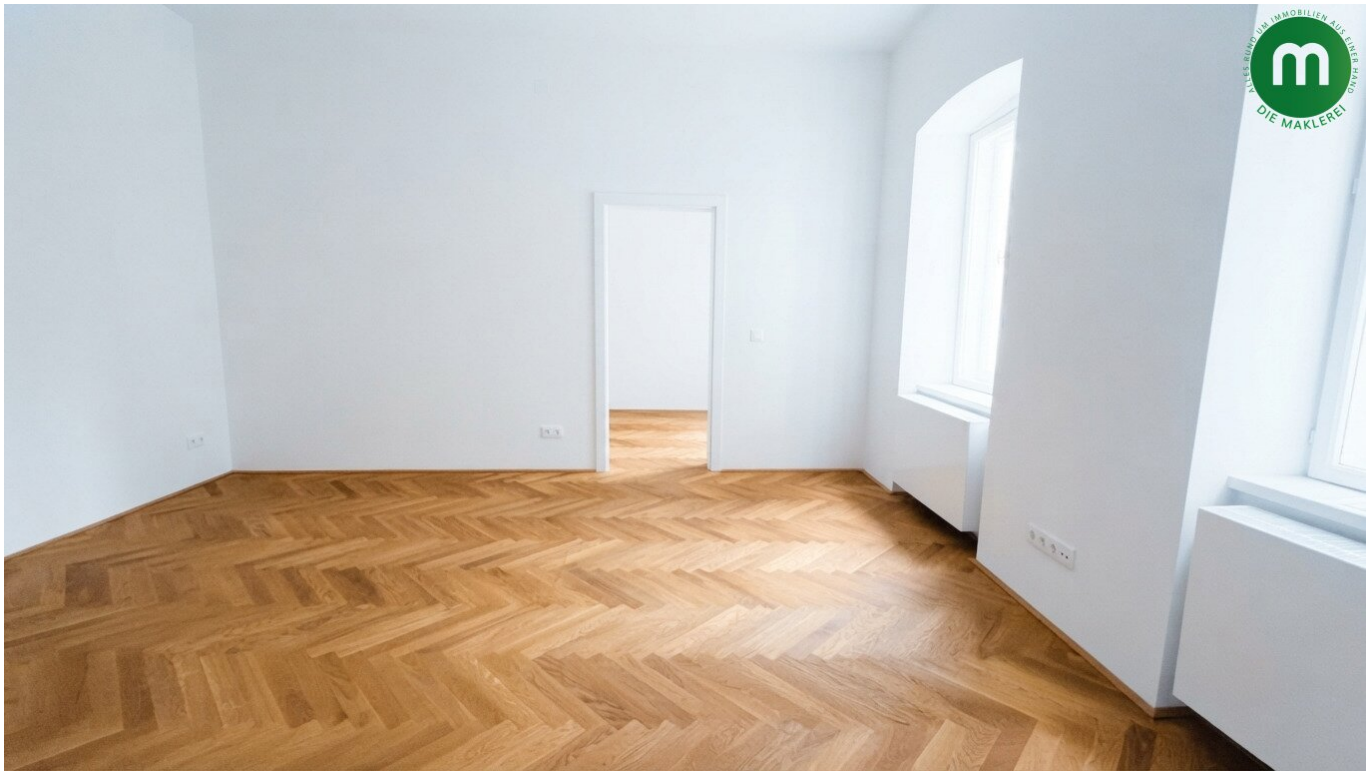
Zwischen Augarten und Prater – Ihr neues Zuhause mit Grünblick!



Wohnzimmer mit Küche

Objektnummer: 3081

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,25 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	293.000,00 €
Betriebskosten:	91,53 €
USt.:	9,15 €

Provisionsangabe:

10.548,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Radivojevic

DIE MAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2/5-6a
1040 Wien

T +43 1 343 95 20

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











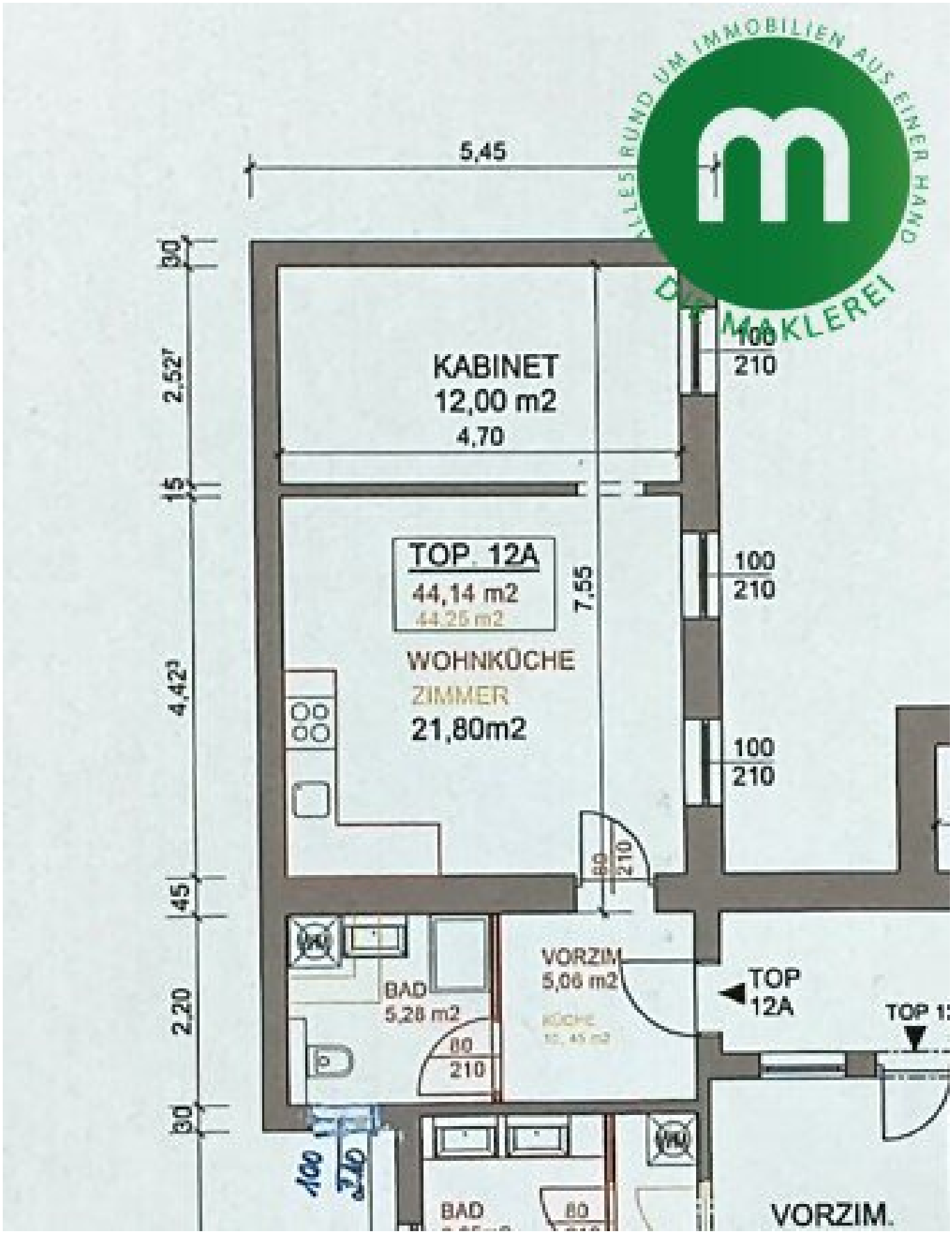


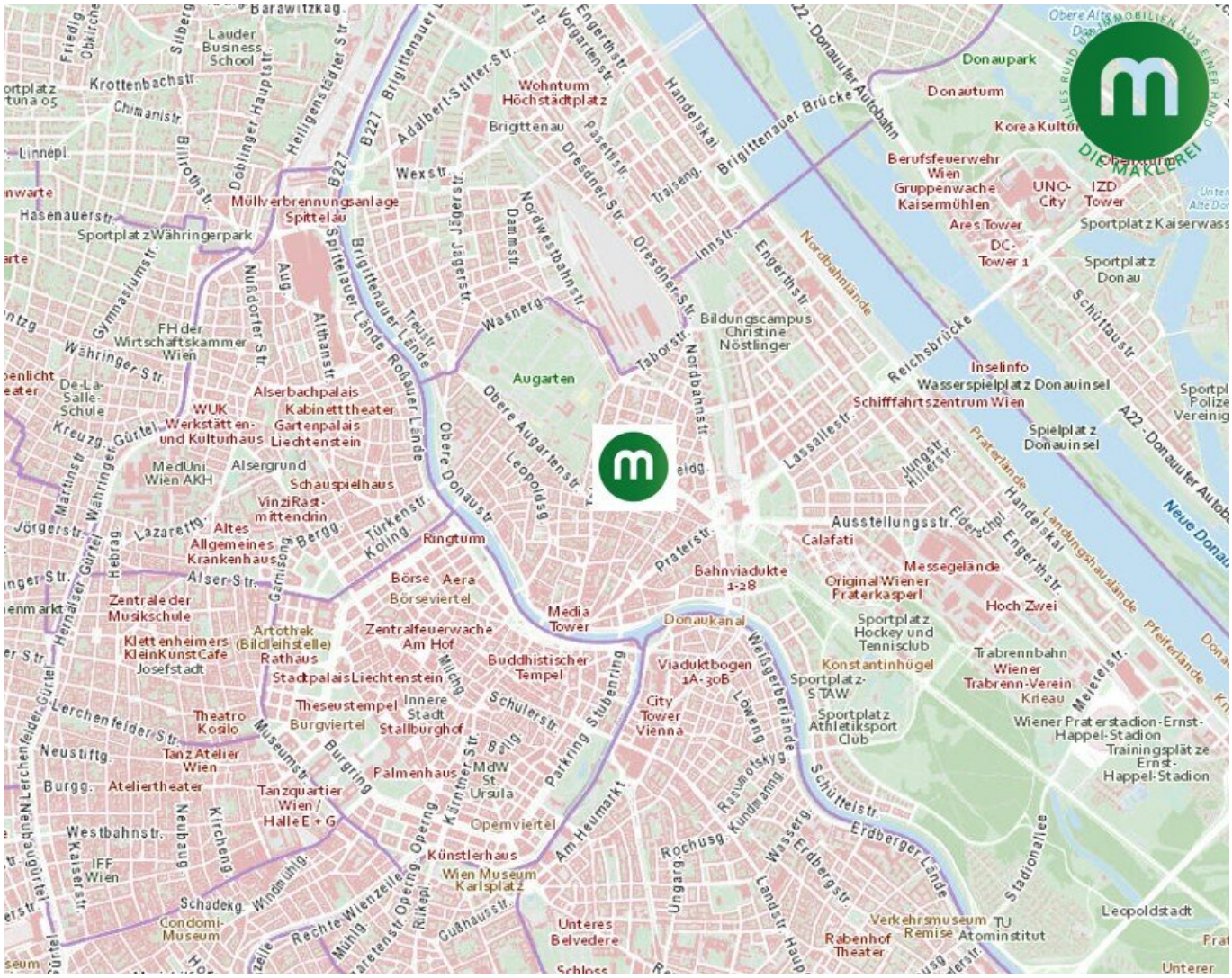









5,45
KABINET
12,00 m2
4,70
TOP. 12A
44,14 m2
44,25 m2
WOHNKÜCHE
ZIMMER
21,80m2
7,55
100
210
VORZIM.
5,06 m2
BAD
5,28 m2
80
210
TOP
12A
VORZIM.
30
2,52
15
4,42
45
2,20
30


Augarten
Donaupark
Donauturm
Wohnturm Höchstädtplatz
Brigittenau
Wexstr.
Müllverbrennungsanlage Spittelau
Sportplatz Währingerpark
FH der Wirtschaftskammer Wien
Alserbachpalais
Kabinetttheater
WUK Werkstätten- und Kulturhaus
Gartenpalais Liechtenstein
MedUni Wien AKH
Alsergrund
Schauspielhaus
Altes Allgemeines Krankenhaus
Börse
Aera
Börseviertel
Zentrale der Musikschule
Zentralfeuerwache Am Hof
Media Tower
Artothek (Bildleihstelle)
Rathaus
Klett enheimers KleinKunstCafe Josefstadt
Stadtpalais Liechtenstein
Buddhistischer Tempel
Theseustempel
Innere Stadt
Stallburghof
Burgviertel
Theatro Kosilo
Tanz Atelier Wien
Atelier theater
Tanzquartier Wien / Halle E + G
Palmenhaus
MdW St. Ursula
Opernviertel
Künstlerhaus
Wien Museum Karlsplatz
Unteres Belvedere
Schloss
Westbahnstr.
IFF Wien
Condomi-Museum
Bildungscampus Christine Nöstlinger
Inselinfo
Wasserspielplatz Donauinsel
Schifffahrtszentrum Wien
Spielplatz Donauinsel
Sportplatz Donau
Ares Tower
DC-Tower 1
UNO-City
IZD Tower
Berufsfeuerwehr Wien Gruppenwache Kaisermühlen
Calafati
Ausstellungsstr.
Messegelände
Original Wiener Praterkasperl
Hoch Zwei
Bahnviadukte 1-28
Viaduktbogen 1A-30B
City Tower Vienna
Donaukanal
Sportplatz Hockey und Tennisclub
Konstantinhügel
Sportplatz-STAW
Sportplatz Athletiksport Club
Trabrennbahn Wiener Trabrenn-Verein Krieau
Wiener Praterstadion-Ernst-Happel-Stadion
Trainingsplätze Ernst-Happel-Stadion
Verkehrsmuseum Remise
TU Atominstitut
Rabenhof Theater
Leopoldstadt
Reichsbrücke
Nordbahnlände
Praterlände
Handelskai
Neue Donau
A22 - Donauufer Autobahn
Brigittenauer Brücke
Obere Donaustr.
Obere Augartenstr.
Taborstr.
Nordbahnstr.
Engerthstr.
Innstr.
Dresdner Str.
Pasettstr.
Adalbert-Stifter-Str.
Brigittenauer Lände
Roßauer Lände
Ringturm
Parkring
Schottenring
Schulerstr.
Am Heumarkt
Weißgerberlände
Löwengasse
Rasumofskygasse
Schüttelstr.
Erdberger Lände
Landstr. Hauptstr.
Ungargasse
Rochusgasse
Wasserg.
Stadionallee
Währinger Str.
Alserstr.
Lazarettg.
Türkenstr.
Alserbachstr.
Nußdorfer Str.
Gymnasiumstr.
Thurngasse
Wasnerg.
Nordwestbahnstr.
Dammstr.
Jägerstr.
Seegasse
Liechtensteinstr.
Porzellang.
Währinger Gürtel
Hernalser Gürtel
Lerchenfelder Gürtel
Neustiftg.
Burgg.
Museumstr.
Burgring
Kärntner Str.
Opernring
Kreuzg.
Schadekg.
Windmühlg.
Rechte Wienzeile
Linke Wienzeile
Gußhausstr.
Rilkepl.
Mühlg.
Operng.
Getreidemarkt
Linnépl.
Krottenbachstr.
Chimanistr.
Billrothstr.
Döblinger Hauptstr.
Heiligenstädter Str.
Adalbert-Stifter-Str.
Vorgartenstr.
Handelskai
Traisengasse
Obere Alte Donau
Untere Alte Donau
Barawitzkag.
Lauder Business School
Silbergasse
Friedlg.
Obkirchergasse
Hasenauerstr.
Sportplatz Kaiserwasser
Sportplatz Polizei Vereinigung
Schüttaustr.
Jungstr.
Hillerstr.
Elderschplatz
Meiereistr.
Pfeiferlände
Landungsbrückenlände
Jörgerstr.
Hebragasse
Martinstr.
Garnisongasse
Alser Str.
Zentrale der Musikschule
Lerchenfelder Str.
Neubaug.
Kirchengasse
Kaiserstr.
Westbahnstr.
Schadekg.
Windmühlg.
Condomi-Museum
Rechte Wienzeile
Linke Wienzeile
Gußhausstr.
Unteres Belvedere
Schloss
Am Heumarkt
Parkring
Schottenring
Schulerstr.
Weißgerberlände
Löwengasse
Rasumofskygasse
Schüttelstr.
Erdberger Lände
Landstr. Hauptstr.
Ungargasse
Rochusgasse
Wasserg.
Stadionallee
Leopoldstadt
Verkehrsmuseum Remise
TU Atominstitut
Rabenhof Theater
Sportplatz Kaiserwasser
Sportplatz Polizei Vereinigung
Schüttaustr.
Jungstr.
Hillerstr.
Elderschplatz
Meiereistr.
Pfeiferlände
Landungsbrückenlände
Handelskai
Neue Donau
A22 - Donauufer Autobahn
Brigittenauer Brücke
Obere Donaustr.
Obere Augartenstr.
Taborstr.
Nordbahnstr.
Engerthstr.
Innstr.
Dresdner Str.
Pasettstr.
Adalbert-Stifter-Str.
Brigittenauer Lände
Roßauer Lände
Ringturm
Parkring
Schottenring
Schulerstr.
Am Heumarkt
Weißgerberlände
Löwengasse
Rasumofskygasse
Schüttelstr.
Erdberger Lände
Landstr. Hauptstr.
Ungargasse
Rochusgasse
Wasserg.
Stadionallee
Leopoldstadt
Verkehrsmuseum Remise
TU Atominstitut
Rabenhof Theater
Sportplatz Kaiserwasser
Sportplatz Polizei Vereinigung
Schüttaustr.
Jungstr.
Hillerstr.
Elderschplatz
Meiereistr.
Pfeiferlände
Landungsbrückenlände
Handelskai
Neue Donau
A22 - Donauufer Autobahn
Brigittenauer Brücke
Obere Donaustr.
Obere Augartenstr.
Taborstr.
Nordbahnstr.
Engerthstr.
Innstr.
Dresdner Str.
Pasettstr.
Adalbert-Stifter-Str.
Brigittenauer Lände
Roßauer Lände
Ringturm
Parkring
Schottenring
Schulerstr.
Am Heumarkt
Weißgerberlände
Löwengasse
Rasumofskygasse
Schüttelstr.
Erdberger Lände
Landstr. Hauptstr.
Ungargasse
Rochusgasse
Wasserg.
Stadionallee
Leopoldstadt
Verkehrsmuseum Remise
TU Atominstitut
Rabenhof Theater

Objektbeschreibung

Frisch sanierter Erstbezug – Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage nahe Prater und Augarten

Zum Verkauf gelangt diese **aufwendig sanierte 2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von **44,14 m²** in attraktiver Lage des **2. Wiener Gemeindebezirks**, nur wenige Gehminuten vom Grünen Prater, sowie fußläufig vom beliebten Augarten entfernt. Die Wohnung befindet sich in einem stets gepflegten und gut erhaltenen klassischen Mittel(zins)haus.

Über das **ca. 5 m² große Vorzimmer** gelangt man linker Hand in das ca. **5,30 m² große Badezimmer**, welches mit einer Dusche und einem WC ausgestattet ist. Rechter Hand erschließt sich der großzügige, **ca. 22 m² große Wohnbereich mit vorbereiteten Küchenanschlüssen**, welcher ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung eines gemütlichen Wohn- und Essbereichs bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in das **12 m² große Schlafzimmer**.

Besonders hervorzuheben ist die Ausrichtung der Wohnung zum **begrünten Innenhof der Nachbarliegenschaft** mit schönem Baumbestand. Der angenehme Blick ins Grüne schafft eine ruhige und einladende Wohnatmosphäre und bietet trotz der zentralen Lage einen idealen Rückzugsort vom urbanen Alltag.

Die **Geschichte dieses repräsentativen Gründerzeithauses** reicht zurück in die glanzvolle Epoche der Wiener Stadterweiterung im späten 19. Jahrhundert. Errichtet auf Grundlage der historischen Wiener Bauordnung vom 2. Dezember 1868, geht das Gebäude auf einen Bauauftrag von **Gräfin Antonie von Hoyos** zurück – einer Vertreterin jenes renommierten österreichischen Hochadelsgeschlechts, das die Architektur und Stadtentwicklung Wiens maßgeblich mitprägte.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in zentraler und gefragter Lage der Leopoldstadt, nur wenige Gehminuten vom Praterstern entfernt. Dank der U-Bahn-Linien **U1 und U2** sowie zahlreicher S-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen ist eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung gegeben.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Mit dem **Augarten und dem Wiener Prater** befinden sich zwei der beliebtesten Grün- und

Erholungsflächen Wiens in der näheren Umgebung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen – die Lage bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Freizeitgestaltung. Auch die Donauinsel ist bequem erreichbar und stellt insbesondere in den Sommermonaten ein attraktives Naherholungsziel dar. Die Nähe zur Wiener Innenstadt rundet die hervorragende Lage zusätzlich ab.

Diese charmante Wohnung vereint die Vorzüge des urbanen Stadtlebens mit einer ruhigen Wohnatmosphäre im Grünen und eignet sich sowohl zur Eigennutzung für Singles und Paare als auch als attraktives Anlageobjekt.

_____

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

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 <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap