Wohnen zwischen zwei grünen Oasen – Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Bestlage



Wohnzimmer mit Küche

Objektnummer: 3079

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,51 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	416.000,00 €
Betriebskosten:	131,37 €
USt.:	13,14 €

Provisionsangabe:

14.976,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thomas Ehrenfest

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien Wien

T nur E-Mail bitte
F +43 1 3439520 90

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











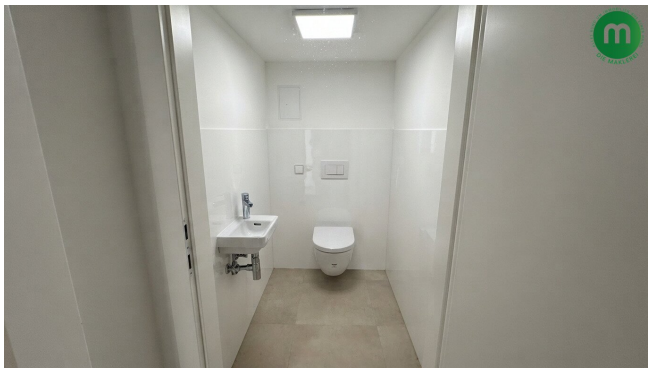












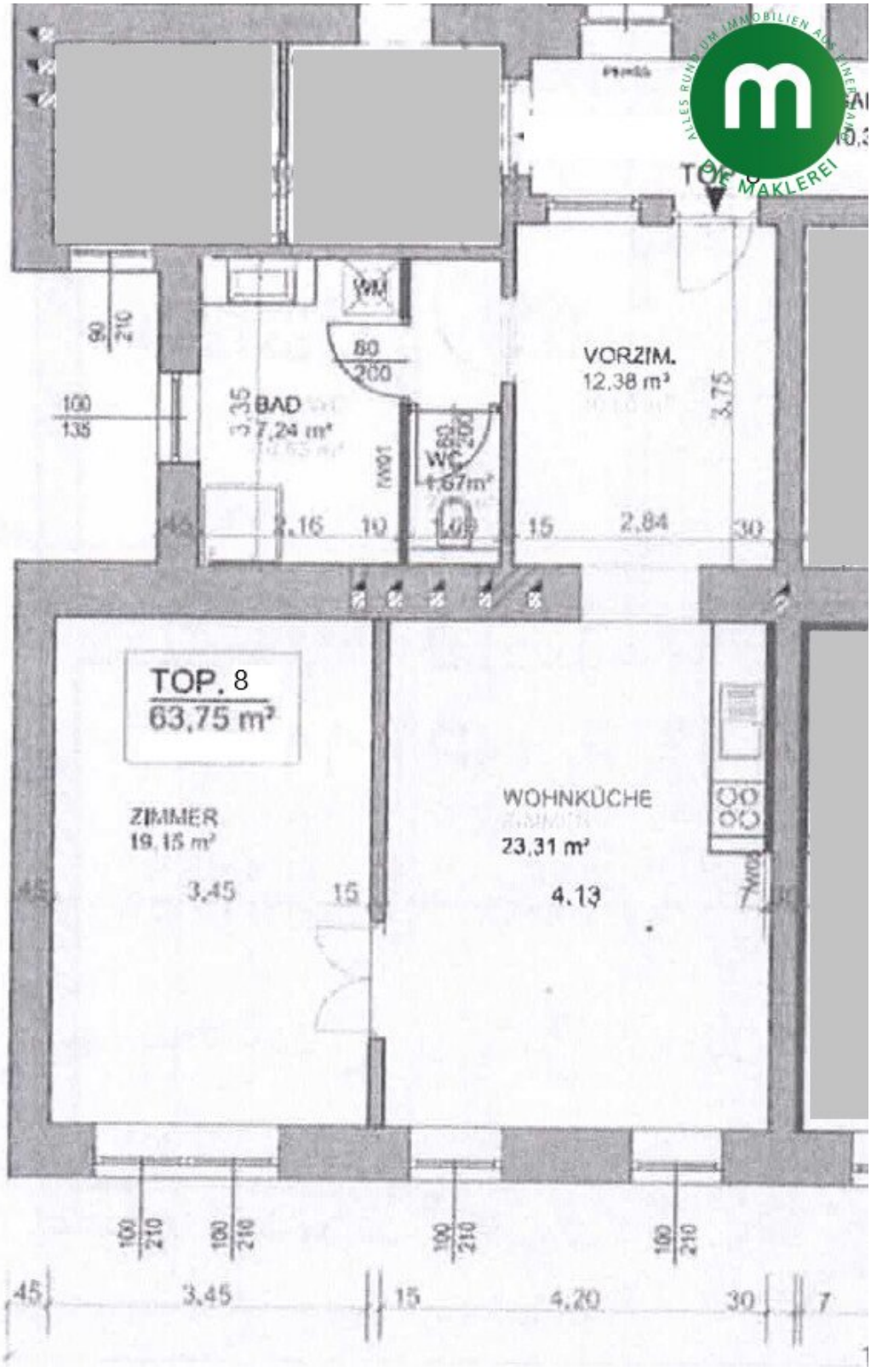




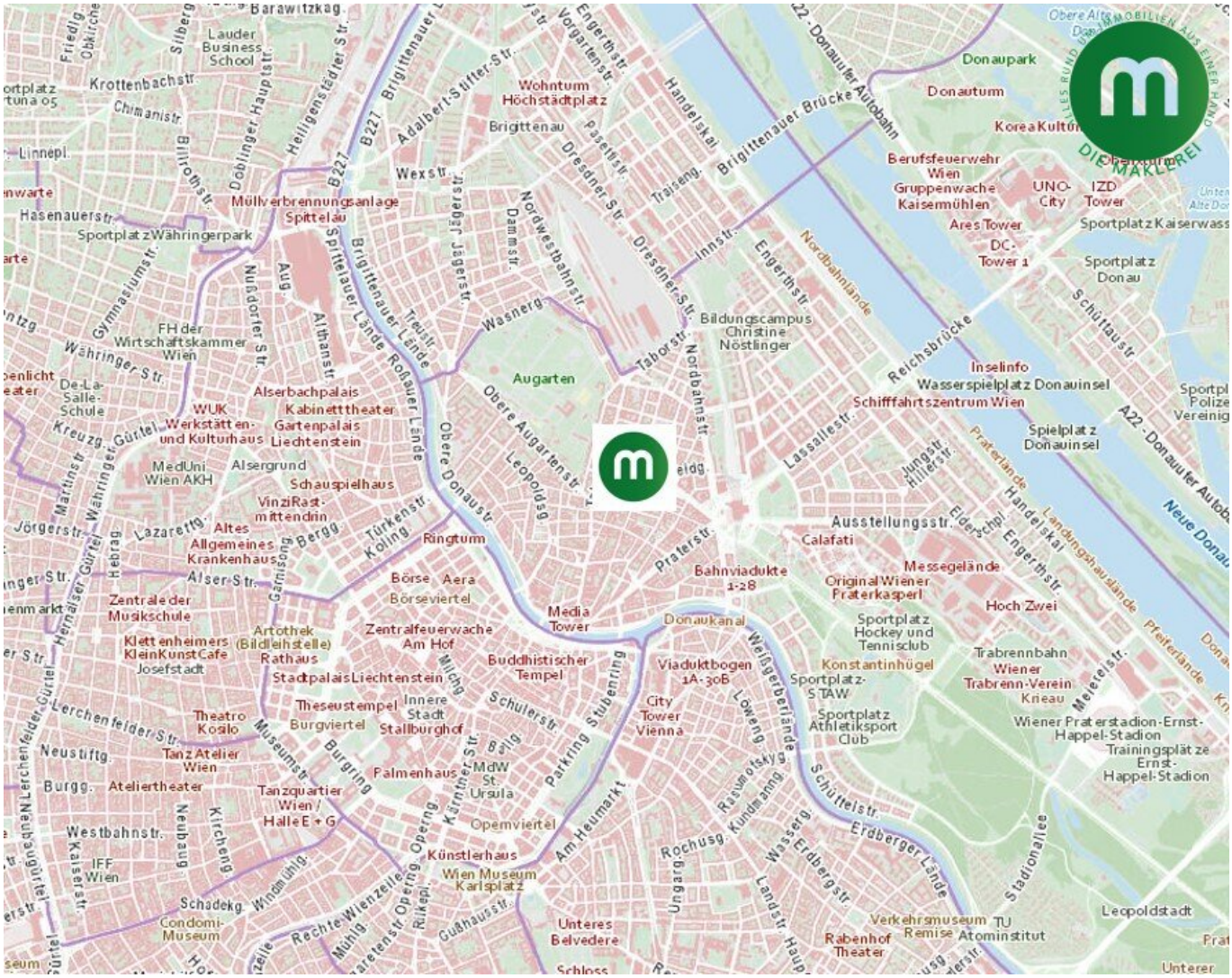








VORZIM.
12,38 m²
BAD
7,24 m²
WC
1,67m²
TOP. 8
63,75 m²
ZIMMER
19,15 m²
WOHNKÜCHE
23,31 m²
3,45
4,13
2,84
3,75
3,35
2,16
4,20


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

ERSTBEZUG – Großzügiger Wohnkomfort zwischen Augarten und Prater!

Zum Verkauf gelangt diese **aufwendig sanierte 2-Zimmer-Wohnung** mit einer großzügigen Wohnfläche von **63,06 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 Mittelhaus.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt einen das ca. **12,70 m² große Vorzimmer**, welches durch seine großzügige Dimensionierung besticht und ausreichend Platz für eine Garderobe, Schuhschränke sowie weitere Stauraummöglichkeiten bietet.

Das ca. **5,74 m² große Badezimmer** präsentiert sich in frisch saniertem Zustand und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Nutzung. Ein weiterer Vorteil ist das **2,15 m² große, separat gelegene WC**, welches zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag gewährleistet.

Das Herzstück der Wohnung bildet die ca. **23,30 m² große Wohnküche mit vorbereiteten Küchenanschlüssen**. Dank des großzügigen Raumangebots lassen sich hier ein gemütlicher Wohnbereich, ein einladender Essplatz sowie eine individuell geplante Küche harmonisch miteinander verbinden. Ob entspannte Abende zu Hause oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden – dieser Raum bietet den idealen Rahmen dafür.

Auch das ca **19,15 m² große Schlafzimmer** überzeugt durch seine überdurchschnittliche Größe und vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Doppelbett und einem geräumigen Kleiderschrank findet hier bei Bedarf auch ein zusätzlicher Arbeitsbereich oder eine gemütliche Leseecke Platz.

Sowohl die Wohnküche als auch das Schlafzimmer sind straßenseitig ausgerichtet. Aufgrund der Lage in einer kleinen, wenig frequentierten Gasse profitiert die Wohnung dennoch von einer angenehmen und ruhigen Wohnatmosphäre. Somit lässt sich die zentrale Lage genießen, ohne unmittelbar dem hektischen Treiben der Stadt ausgesetzt zu sein.

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, charmante Cafés, Restaurants 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 großzügig geschnittene Eigentumswohnung vereint **modernen Wohnkomfort, ein außergewöhnlich angenehmes Platzangebot und die Vorzüge einer zentralen Stadtlage**. Insbesondere für Singles mit erhöhtem Platzbedarf, Paare oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten, bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause. Auch als Anlageobjekt stellt sie aufgrund ihrer attraktiven Lage und großzügigen Raumgestaltung eine interessante Möglichkeit dar.

_____

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