

**Einzigartige Wohnung mit flexibler Raumaufteilung in
bester Lage!**



Objektnummer: 18164

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	255,05 m ²
Nutzfläche:	255,05 m ²
Gesamtfläche:	255,05 m ²
Verkaufsfläche:	255,05 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Betriebskosten:	783,18 €
Sonstige Kosten:	106,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



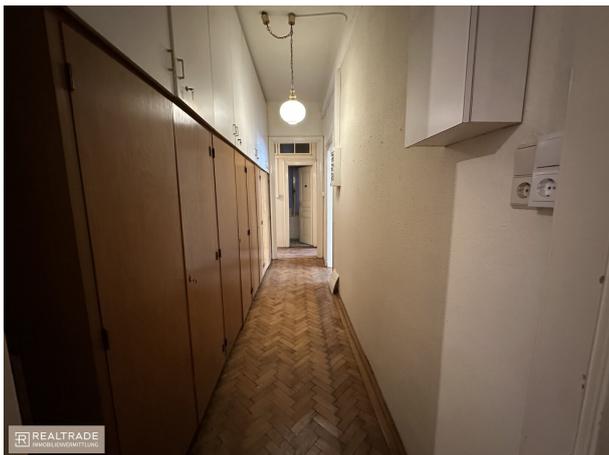
Rafael Karschigijew

B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH
Rotenturmstraße 29/8





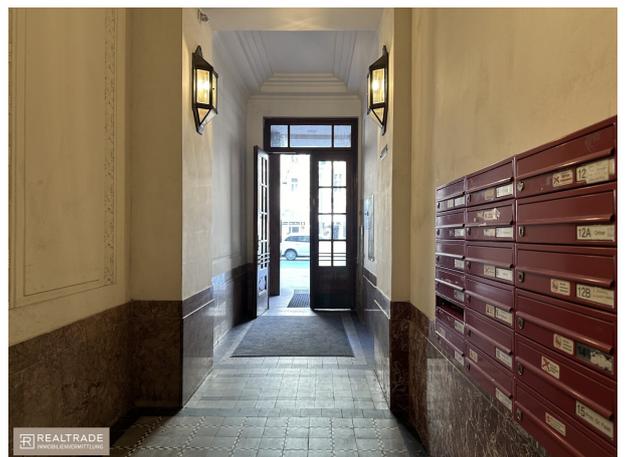
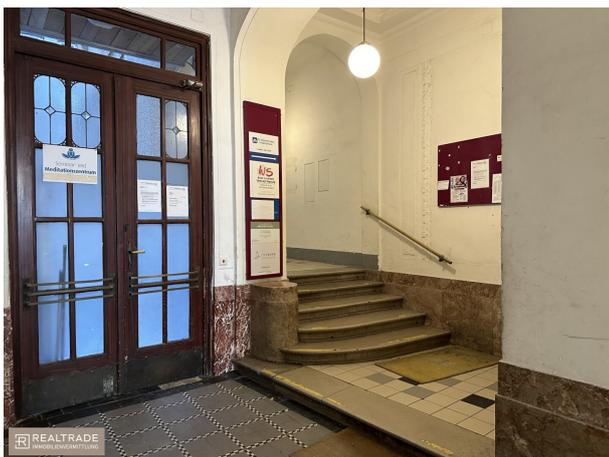


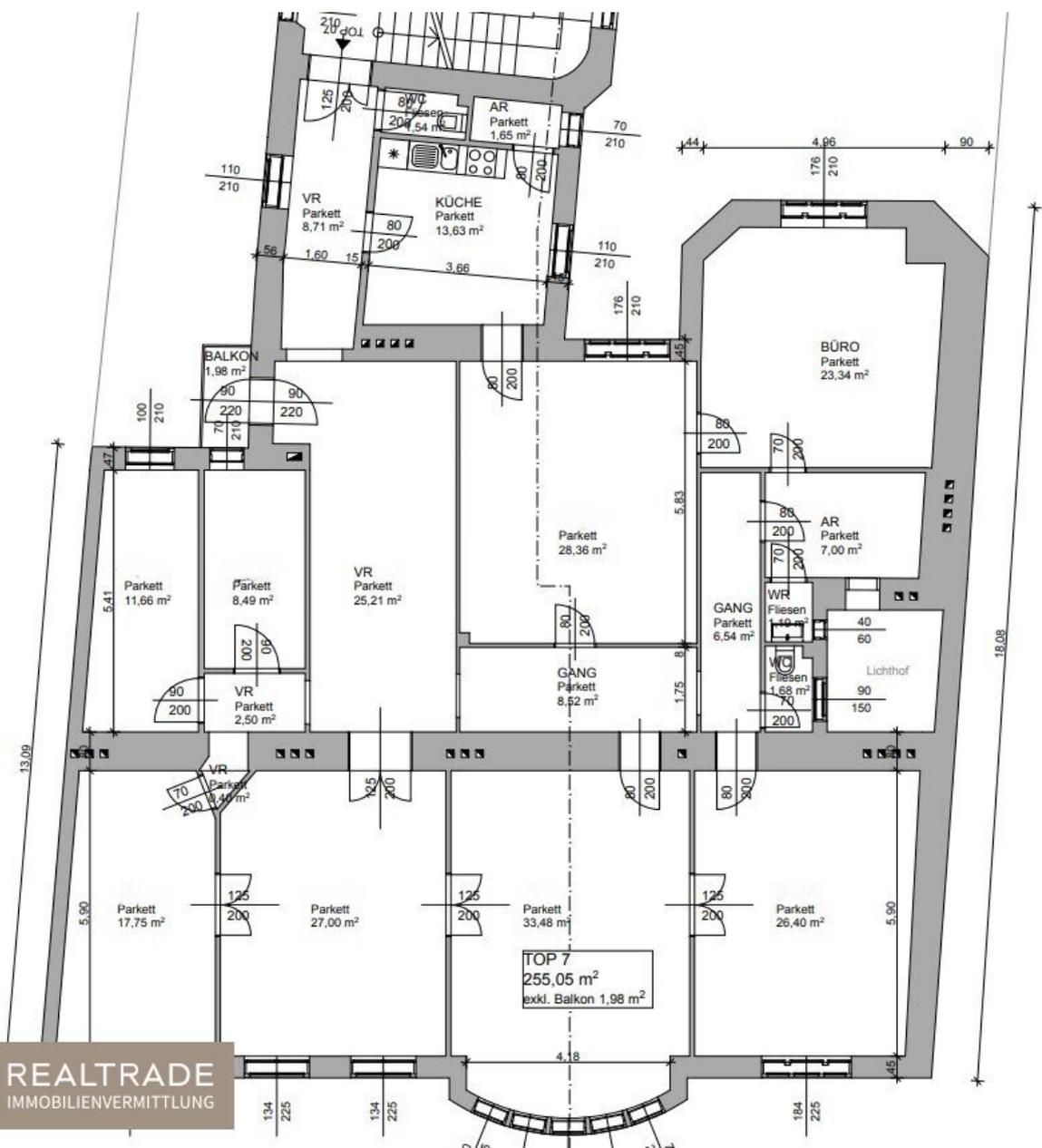












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese großzügige Wohnung mit 255,5 m² bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten, sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Ursprünglich als Büro genutzt, bietet sie jetzt das Potenzial, in ein modernes und einzigartiges Wohnumfeld verwandelt zu werden. Durch die nötigen Sanierungsarbeiten können Sie den Raum nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen anpassen.

Der 2 m² große Balkon, der in den ruhigen Innenhof blickt, bietet Ihnen einen perfekten Rückzugsort, um in aller Ruhe frische Luft zu genießen oder den stressigen Alltag hinter sich zu lassen. Hier können Sie sich entspannen und neue Energie tanken.

Die Wohnung bietet eine flexible Raumaufteilung, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung lässt – ob als großzügiges Wohnzimmer, private Rückzugsorte oder Arbeitsräume. Sie haben die Freiheit, die Räume ganz nach Ihren Vorstellungen zu nutzen und die Wohnung so zu gestalten, dass sie perfekt zu Ihrem Lebensstil passt.

Die Lage ist ebenso attraktiv wie die Raumaufteilung. Die Praterstraße 40 liegt zentral und gut angebunden – ideal, um sowohl das städtische Leben zu genießen als auch von der Ruhe eines Innenhofs zu profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit aller Teile der Stadt.

Und nicht zu vergessen: Der nahegelegene Praterpark, einer der größten und schönsten Parks Wiens, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier können Sie in der Natur entspannen, joggen oder einfach die frische Luft genießen.

Für diejenigen, die mehr Flexibilität wünschen: Es besteht die Möglichkeit, diese großzügige Wohnung in zwei separate Wohneinheiten zu unterteilen. Dies könnte eine attraktive Option für Menschen sein, die weniger Wohnraum benötigen oder den zusätzlichen Raum vermieten möchten. So können Sie das Potenzial der Wohnung bestmöglich nutzen.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein individuelles Zuhause zu schaffen oder zusätzliches Einkommen zu erzielen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und machen Sie dieses einzigartige Objekt zu Ihrem neuen Zuhause!

NEBENKOSTEN BEI KAUFVERTRAG: 3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt., 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung durch RA-Kanzlei am Kai ,Franz-Josefs-Kai 31/1/6c, 1010 Wien : 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.,

Barauslagen und Beglaubigungskosten.

INFORMATIONEN- UND AUFKLÄRUNGSPFLICHTEN: Beim gegenständlichen Angebot liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Verkäufer und der B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH vor, der Immobilienmakler wird nicht als Doppelmakler tätig. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur **Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!** Aufgrund langjähriger Erfahrung und zertifizierter Kompetenz in Immobilienangelegenheiten legen wir großen Wert auf umfassende Information und Beratung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap