

**++NEU++ Karmeliterviertel vor der Tür – 2-Zimmer-Altbau
beim Donaukanal & Schottenring-Station**



Objektnummer: 4988

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1874
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 141,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	91,17 €
USt.:	9,34 €

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

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

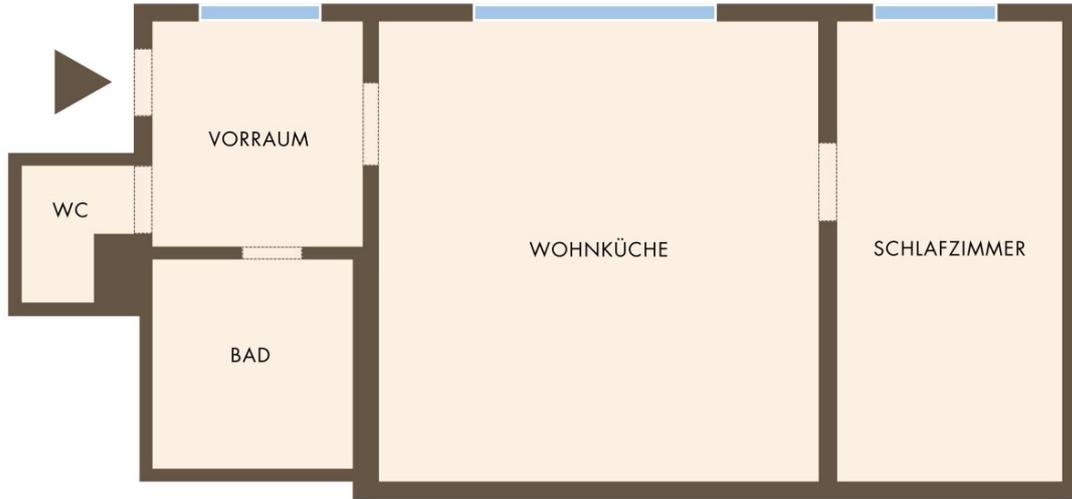












LANDAA

Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauwohnung in außergewöhnlicher Lage – Nähe Innenstadt & Donaukanal

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – nur wenige Schritte vom Donaukanal, der U-Bahn-Station Schottenring und der Grenze zum 1. Bezirk entfernt – befindet sich diese charmante Altbauwohnung im Herzen der Leopoldstadt. Die ruhige Wohnstraße, in der das Objekt liegt, kombiniert historische Atmosphäre mit urbaner Lebensqualität – eine seltene Gelegenheit für alle, die das Flair der Wiener Innenstadt lieben und gleichzeitig eine angenehme Ruhe schätzen.

Die Wohnung liegt im **ersten Liftstock** eines gepflegten Gründerzeithauses aus dem Jahr **1874**. Sie überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharakter, der sich in der beeindruckenden **Raumhöhe von 3,65 Metern**, der originalen **Altbau-Eingangstüre** und dem hochwertigen **Fischgrät-Echtholzparkett** widerspiegelt. Diese stilvollen Details schaffen eine ganz besondere Wohnatmosphäre mit zeitloser Eleganz.

Die ca. **47 m² große Wohnung** teilt sich in **zwei gut geschnittene Zimmer** auf, die durch hohe Fenster mit viel Tageslicht versorgt werden. Das **separate WC**, das **moderne Duschbad** und die **voll ausgestattete Küche** mit allen notwendigen Geräten sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Badezimmer und Küche sind eingerichtet; die übrige Möblierung wird entfernt, sodass Sie die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können.

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum, die **Gasetagenheizung** sorgt für effiziente Wärmeversorgung.

Schlüsseldaten im Überblick:

- **Stockwerk:** 1. OG mit Lift
- **Baujahr:** ca. 1874
- **Wohnfläche:** ca. 47 m²
- **Zimmer:** 2
- **Raumhöhe:** ca. 3,65 m
- **Küche:** moderne Einbauküche mit Geräten
- **Badezimmer:** mit Dusche

- **WC:** separat
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Möbliert:** Küche und Bad möbliert
- **Beziehbar:** ab sofort

Diese klassische Altbauwohnung vereint eine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage mit stilvoller Ausstattung und durchdachtem Grundriss. Ob als Erstwohnung, Stadtresidenz oder renditestarke Investition – hier finden Sie ein Zuhause mit Charakter und hoher Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt.

Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen !

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 <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap