

Sanierte Altbauwohnung nur wenige Schritte bis zum Prater



Objektnummer: 6268/196

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,58 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	155,30 €
Sonstige Kosten:	166,10 €

Ihr Ansprechpartner



Elena Iakovleva

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

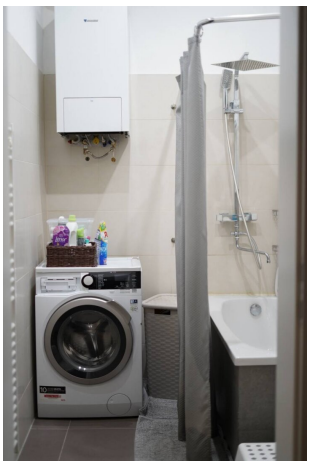
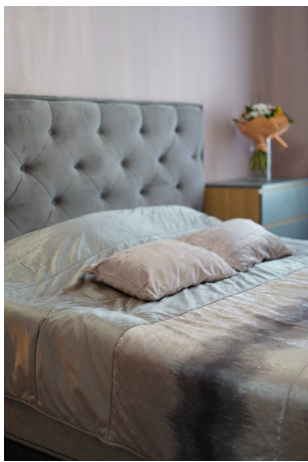
T +43 699 109 750 30

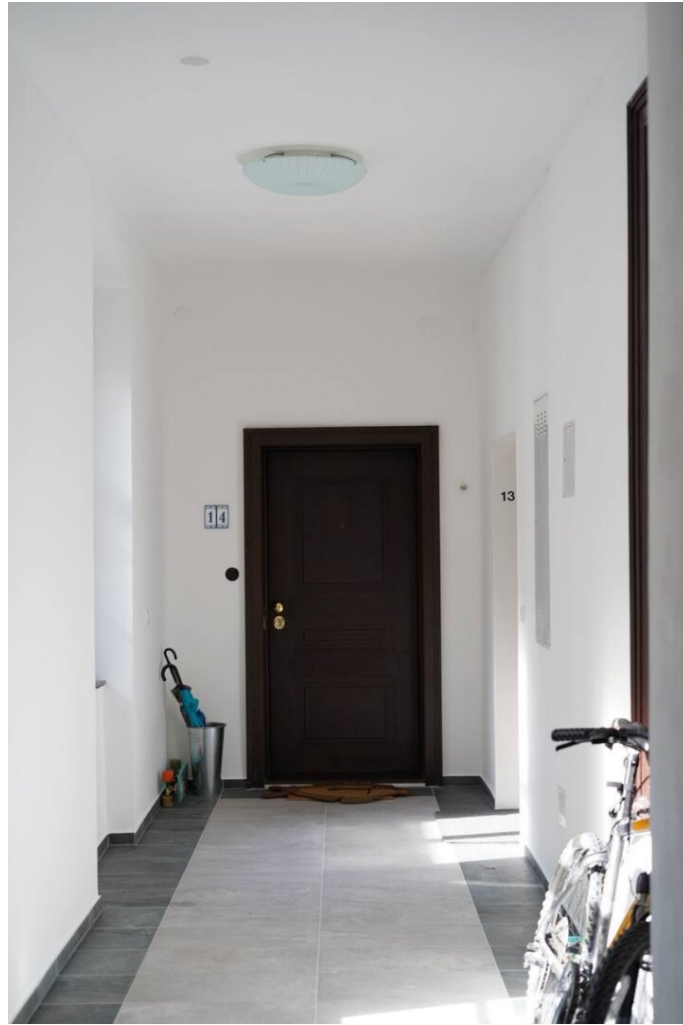
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



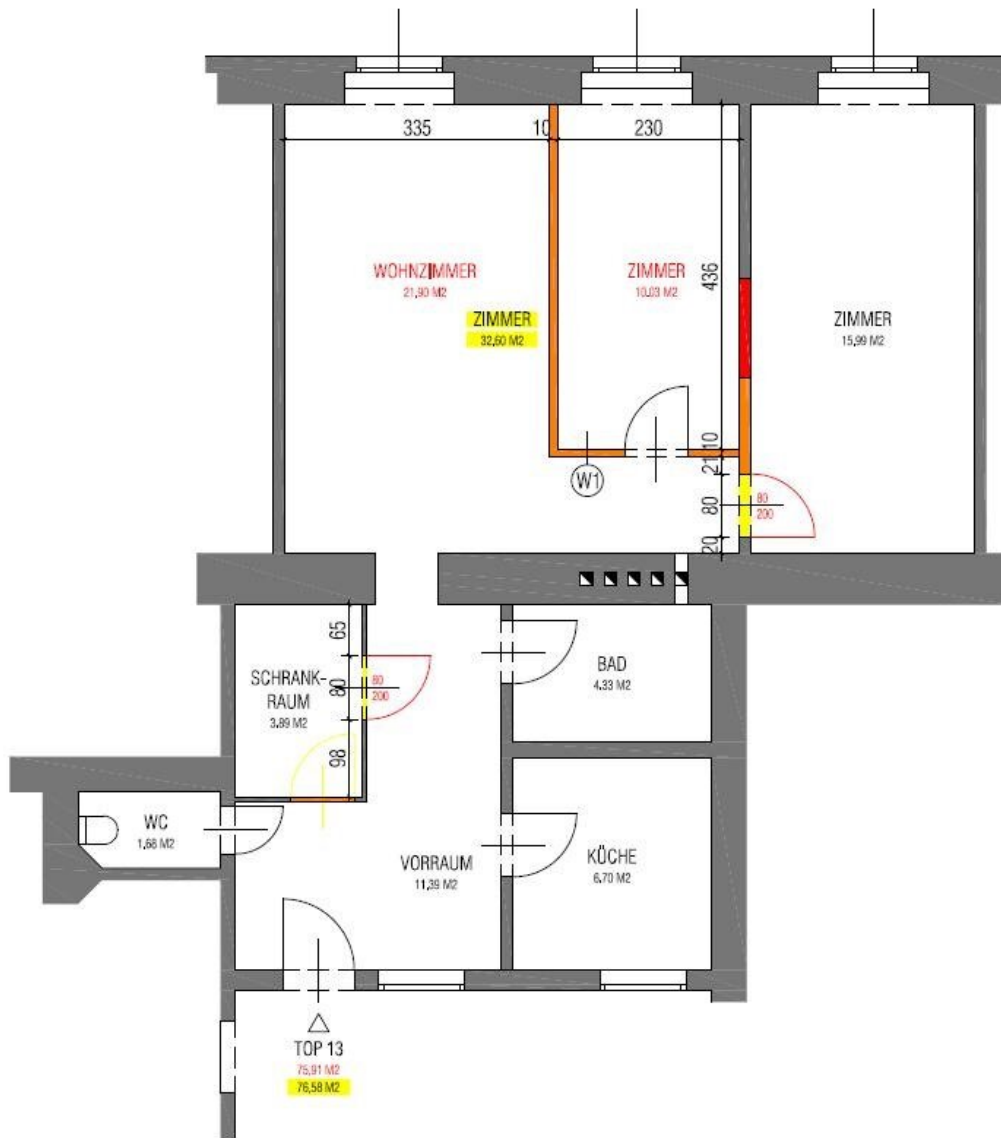








KLEINE STADTGUTGASSE



Objektbeschreibung

Die moderne, helle Wohnung mit einer Wohnfläche von **77 m²** befindet sich im **3. Stock eines renovierten Gründerzeithauses** (Baujahr ca. 1890) im Herzen des 2. Bezirks – nur wenige Gehminuten vom **Wiener Prater** entfernt.

Die Wohnung wurde **2019 umfassend saniert**: durchdachter Grundriss, helle Räume und hochwertige Ausstattung schaffen ein Gefühl von Harmonie und Komfort.

Raumaufteilung:

- Vorraum ca. **11 m²**
- Wohnzimmer **22 m²** mit Zugang zu Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer **16 m²**
- Kinderzimmer/Gästezimmer **10 m²**
- Garderobe **4 m²**
- Küche mit Essbereich **7 m²** und Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss (**4,5 m²**)
- Separates WC (**1,5 m²**)

Alle Räume sind **zentral begehbar und lichtdurchflutet**, was der Wohnung eine besonders angenehme Atmosphäre verleiht.

Das Haus:

Das Gebäude wurde umfassend saniert:

In den Jahren **2021–2022** wurden Fassade, Innenhof, Elektrik in den Allgemeinbereichen sowie der Aufzug erneuert und der Dachboden ausgebaut.

Das Haus ist gepflegt, **die Rücklagen sind solide**, und derzeit sind keine weiteren Sanierungsarbeiten geplant.

Weitere Informationen:

- Etage: 3. Stock / mit Aufzug
- Heizung: Gasetagenheizung
- Baujahr: ca. **1890**
- Energieausweis: HWB 74,6 kWh/m²a

• Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 223,45
- Rücklage: € 97,95

Gesamt: € 321,40

- Bezug: nach Vereinbarung

Diese Wohnung ist ideal für alle, die **den Wiener Altbau-Charme, modernen Komfort und zentrale Lage** zu schätzen wissen – perfekt für ein stilvolles und bequemes Leben in Wien.

Provision 3% zzgl. 20% USt**Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung!**

Tel.: 069910975030

Email: iakovleva@immoloewin.com

Elena Iakovleva

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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 <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap