

## **Helle, befristet vermietete Altbauwohnung mit Terrasse und Fernblick - Verkauf im digitalen Angebotsverfahren immo-live**



**Objektnummer: 960/74381**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien, Leopoldstadt           |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert                |
| Möbliert:                     | Voll                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 69,90 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 76,15 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Keller:                       | 2,50 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | E 190,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,65                            |
| Kaufpreis:                    | 324.900,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 146,76 €                          |
| USt.:                         | 24,59 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

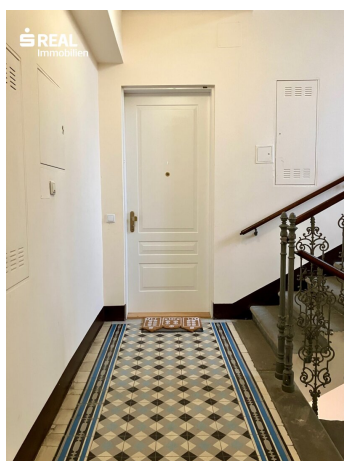
Region Wien & NÖ  
Landstraßer Hauptst  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26  
H +43 664 8172911

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

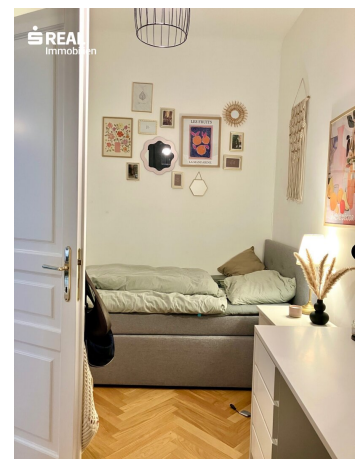


termin zur











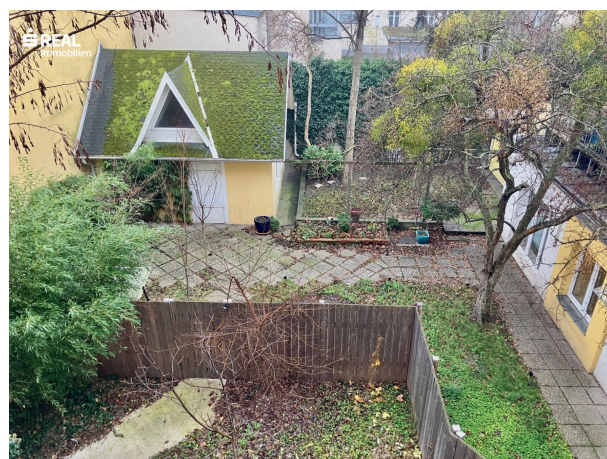




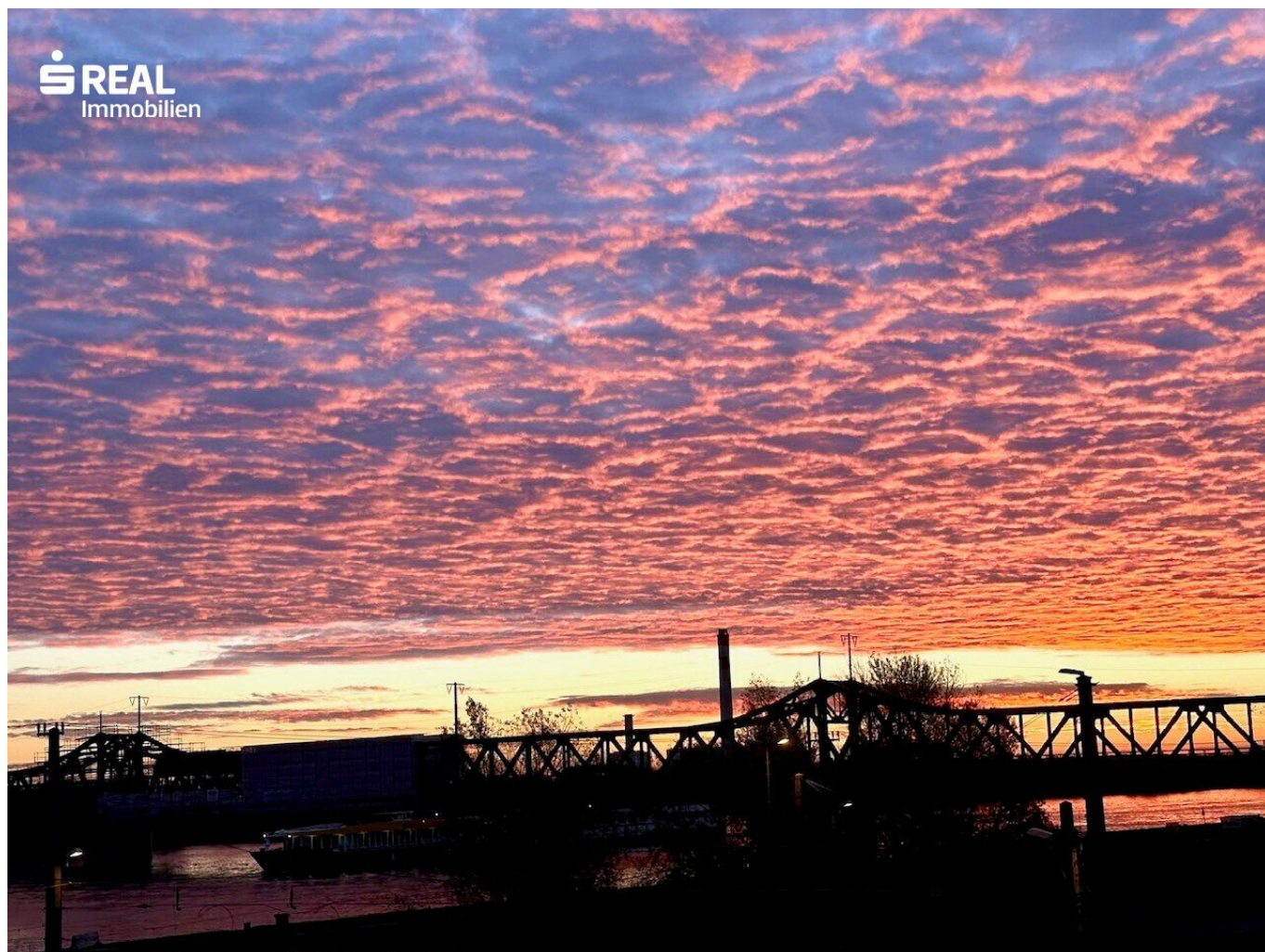


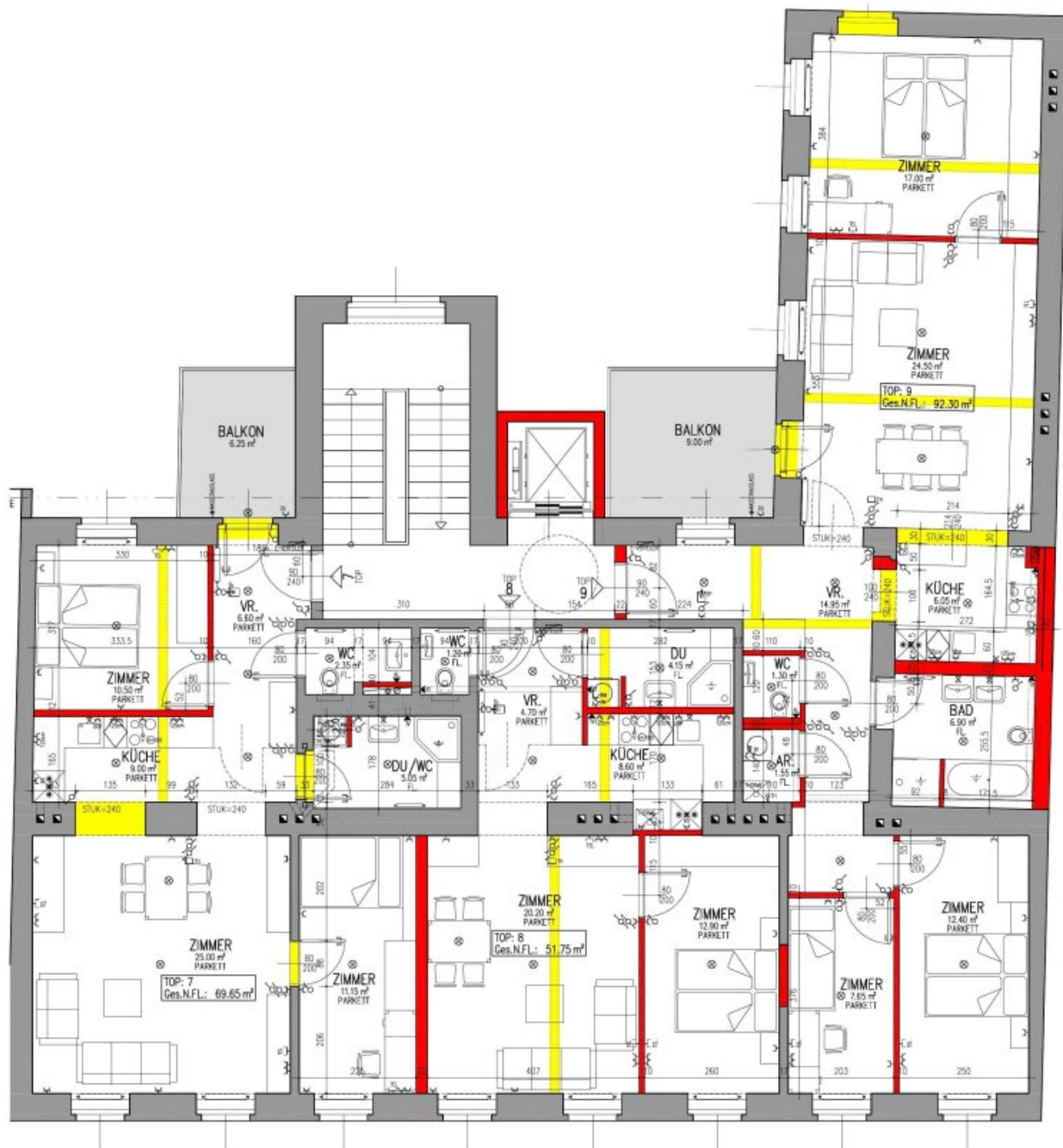












HANDELSKAI

## VERKAUFSPLAN

PLANINHALT

### 2. OBERGESCHOSS

MASZST.  
1:100

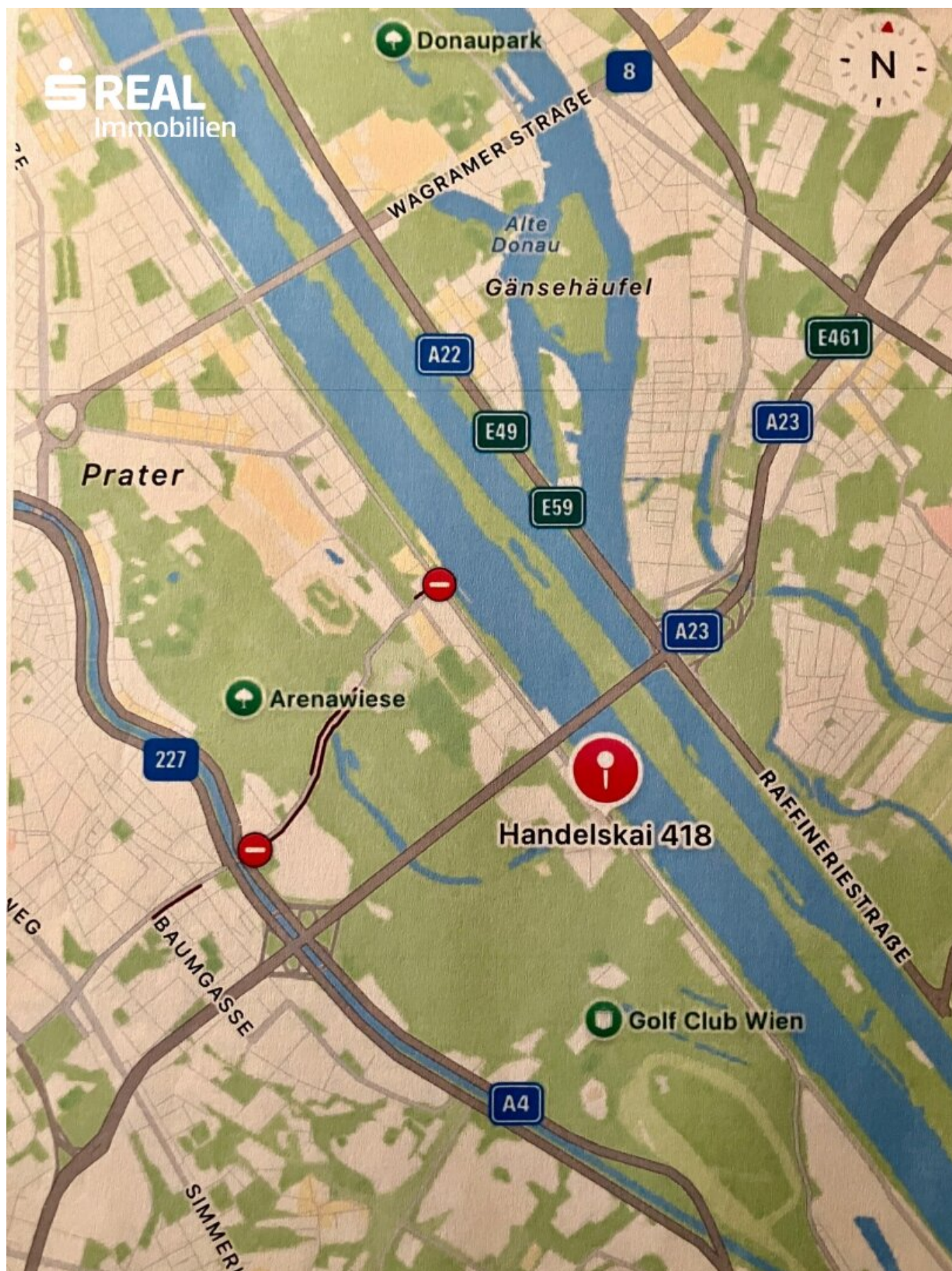
DATUM  
22.01.2019



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Am grünen Prater gelegen wird diese perfekt eingeteilte, **befristet vermietete** und teilmöblierte **3-Zimmer-Wohnung** im zweiten Stock eines schönen Altbaus zum Kauf angeboten. Die Wohnung ist **barrierefrei** erreichbar und eignet sich perfekt als Pärchenwohnung, für eine Kleinfamilie oder für eine 2er WG.

Vom Vorzimmer aus ist die Wohnküche (abgetrennter Küchenbereich), die beiden Schlafzimmer, das Bad, die Toilette und die Terrasse getrennt voneinander begehbar. Vom Wohnzimmer gelangt man über einen weiteren Durchgang zur mit allen Geräten versehenen, modernen Küche.

Eines der beiden Zimmer ist zur Strasse und eines in den Innenhof ausgerichtet. Das Badezimmer und die Toilette mit Handwaschbecken sind getrennt voneinander begehbar.

Die Wohnung verfügt über eine moderne helle Küche inklusive aller Geräte, ein Bad mit Waschtisch, Waschmaschine und moderner Dusche und wird mit diversem, sehr gefälligem Mobiliar übergeben. So finden Sie im Vorzimmer eine begehbare Garderobe mit Schuhkasten sowie diverses Mobiliar wie Hutablage, Bank und Spiegel, im Wohnzimmer und Schlafzimmer diverse Kleinmöbel. In allen Zimmern sind moderne Beleuchtungskörper montiert.

Im EG/ Garten befindet sich ein Fahrradabstellbereich und der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.

### Raumaufteilung

Zentraler Vorraum von dem aus die Wohnküche, das Bad und WC sowie ein Schlafzimmer und die Terrasse separat begehbar sind.

Von der Wohnküche aus gelangt man in einen weiteren Raum.

### Ausstattung

Die im Jahr **2019 komplett sanierte** Wohnung ist mit sehr schönen Altbautüren und eleganten, im Fischgrätmuster verlegten Parkettböden ausgestattet und vermittelt einen **hochwertigen Altbaueindruck**.

Die moderne, helle Küche ist mit diversen Geräten und gut nutzbaren Arbeitsflächen versehen. Die Nassräume sind zudem mit modernen Sanitärelementen und sehr schönen, beige-/ grauen Fliesen ausgelegt.

Eine ideal geformte südöstlich in den Innenhof ausgerichtete **Terrasse** ist der ideale Rückzugsort im Freien für entspannte Morgenkaffees oder für einen Drink an lauen Sommerabenden.

### Lage und Infrastruktur

Die Lage ist perfekt, direkt am Grünen Prater und der Donau gelegen und bietet neben fußläufig erreichbaren Wanderwegen, Laufstrecken und purer Natur auch eine gute Anbindung an die Stadt mit ihren Nahversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten.

Genießen Sie die unzähligen Radwege und Möglichkeiten zum Inline Skaten sowie Kajak, Stand-Up-Paddling oder diverse andere Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre. Die Anbindung an den Individualverkehr sowie öffentliche Verkehrsmitteln ist gut.

Bus, S-Bahn und U-Bahn sind fußläufig erreichbar.

### Konditionen

Die Wohnung wird sowohl zum **Sofortkauf um € 375.000,-**, als auch im **digitalen Angebotsverfahren** mit einem **Mindestgebot von € 324.900,-** angeboten. Das Angebotsverfahren läuft bis **23.01.2026** - Zwischenverkauf vorbehalten.

### immo-live, das digitale Angebotsverfahren der s REAL

Bei Immo-live, dem digitalen Angebotsverfahren der s REAL, haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Es ist keine Versteigerung oder Auktion, es gibt auch keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – online und verbindlich - Angebote zu legen.

ACHTUNG: eine Fremdfinanzierung muss seitens der Bank gesichert sein.

**Der Startpreis beträgt € 324.900,-**

**Laufzeit: Start: 23.12.2025 um 00:00 Uhr**

**Ende: 23.01.2026 um 23:59 Uhr**

Der im digitalen Angebotsverfahren angezeigte Preis ist der Startpreis bzw. aktuell gebotene und kann im Laufe des Prozesses weiter überboten werden. Damit haben Sie stets eine aktuelle Übersicht über bereits gelegte Höchstangebote.

Am Ende des digitalen Angebotsverfahrens entscheidet der Verkäufer über die Annahme, das heißt, der Eigentümer behält sich die Annahme von Angeboten vor.



Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

**Bei dem angegebenen Kaufpreis handelt es sich um den Startpreis.**

Weitere Details zur Abwicklung des digitalen Angebotsverfahren können Sie dem Beiblatt entnehmen.

Wir bieten:

- Maximale Transparenz im Verkaufsprozess
- Effiziente Abwicklung für alle Beteiligten
- Faire Chancen für alle Interessenten

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber auf Grund regelmäßiger Geschäftsbeziehungen wird hingewiesen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.