

**Großzügig Wohnen • Klassisch Genießen! Prächtige
4-Zimmer Wohnung mit Loggia in Innenhof! Raum für
Stadtleben und Rückzug!**



Wohnzimmer - Essbereich

Objektnummer: 5630/400

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,68
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	194,71 €
USt.:	22,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

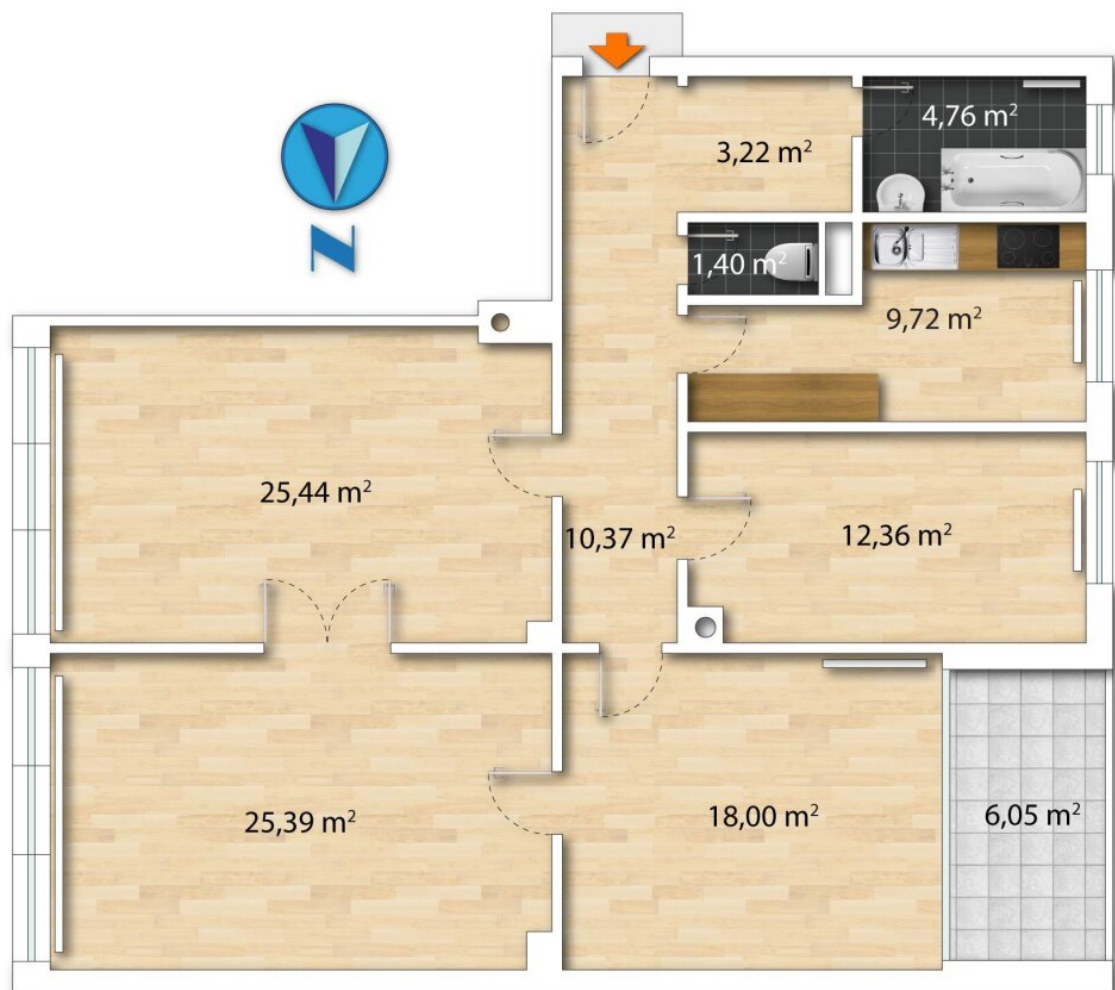














Objektbeschreibung

ANKOMMEN IN DER STADT. AUFATMEN ZUHAUSE.

4 ZIMMER | 2. LIFTSTOCK | LOGGIA IN INNENHOF | UNMITTELBARE PRATERNÄHE

Nur wenige Schritte vom **Praterstern** entfernt, befindet sich diese **großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung** mit Loggia im **2. Liftstock** eines klassischen Wiederaufbauhauses. Eine **eindrucksvolle Wohnung**, die zwei Seiten vereint: das **pulsierende Stadtleben** direkt vor der Haustüre und **ruhiges Wohnen** mit Blick in den **begrünten Innenhof**.

Genießen Sie gleich diesen [Rundgang](#) für einen **ersten Eindruck** dieser charmanten Wohnung.

Die **rund 116 m² Wohnnutzfläche** (inklusive Loggia) überzeugen durch eine **klaren Grundriss, großzügige Dimensionen** und ein **angenehmes Raumgefühl**, das sowohl Familien als auch Menschen mit Platzbedarf für Homeoffice oder **repräsentatives Wohnen** anspricht.

Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich die **durchdachte Struktur** und das **einladende Flair** dieser **charmanten Stadtresidenz**:

Vom **großen Vorraum** sind nahezu alle Räume zentral begehbar:

- das **Badezimmer** mit Wanne und Handwaschbecken
- die **separate Küche** mit hochwertiger Ausstattung
- die **beiden Schlafzimmer** in den Innenhof, davon eines mit **Loggia**
- der **Wohnsalon mit Weitblick**, der mit dem vierten Zimmer verbunden ist
- die separate Toilette

Ein **besonderes Highlight** stellt die erst vor wenigen Monaten **neu eingebaute Küche** dar, die sich in **unbenütztem Zustand** befindet. Sie ist **hochwertig** mit einem Induktionsherd,

einem Geschirrspüler, einer großen Kühl-/Gefrierkombination, einem Backofen und sehr viel Stauraum ausgestattet. Der **kleine Essbereich** vor dem Fenster schafft zudem einen **angenehmen Platz** für den Start in den Tag.

Das daneben liegende **Kabinett** sowie das **große Master-Schlafzimmer** mit **Loggia** sind westseitig in den **ruhigen Innenhof** ausgerichtet - ein **geschützter Rückzugsort** fernab des städtischen Trubels!

Gegenüber öffnen sich **zwei weitere Zimmer**, die durch eine **klassische Flügeltüre** miteinander verbunden sind. Werden beide Räume geöffnet, entsteht ein **großzügiger Wohnsalon** mit **beeindruckender Raumwirkung** und **weitem Blick** entlang der Franzensbrückenstraße bis zum Praterstern — ein Ort, der **Großzügigkeit** und **urbanes Wiener Wohngefühl** verbindet.

Alle **Wohnräume** sind mit **Parkettböden** verlegt, die Nassräume verfliesen. Die Fenster verfügen über eine **2-fach Verglasung** und **Innenjalousien**. Die Wohnhausanlage wurde bereits mit einem **Vollwärmeschutz** ausgestattet.

Beheizt wird die Anlage mittels **Gaszentralheizung**, die **Heizkosten** sind derzeit mit €40,81 + 20% Ust./Monat und das **Warmwasser** mit €21,15 + 10% Ust./Monat vorgeschrieben.

Ein großes, trockenes **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung wird **unmöbliert** verkauft und wurde für die Vermarktung sowie für ein **besseres Raumgefühl gestaged**.

FAZIT: Diese Stadtwohnung verbindet die **solide Bauweise** der Wiederaufbauzeit mit einer **Raumaufteilung**, die auch **heutigen Wohnansprüchen** entspricht. Die Kombination aus **Innenhofruhe**, **urbaner Infrastruktur** und **großzügigen Räumen** macht diese Immobilie zu einer **attraktiven Gelegenheit** in **zentraler Lage** des 2. Bezirks.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalpläne MA37
- Energieausweis
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2024
- Jahresvorausschau 2026
- Protokoll der Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND

ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche inkl. Loggia ca. 116 m²
- 4 Zimmer
- 2. Liftstock
- Neue Einbauküche
- Bad mit Wanne
- Loggia in Innenhof
- Gaszentralheizung
- Kellerabteil
- Sehr gute Infrastruktur
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap