

## **Sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung nur wenige Schritte bis zum Prater**



**Objektnummer: 6268/212**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1890                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 74,60 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,93               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 155,30 €                    |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 166,10 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

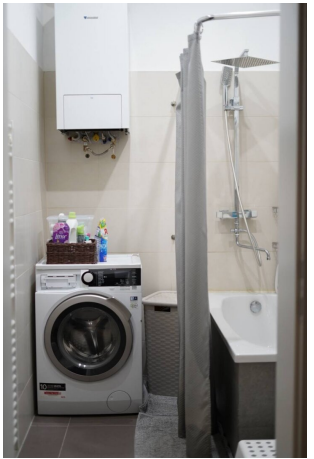


**Elena Iakovleva**

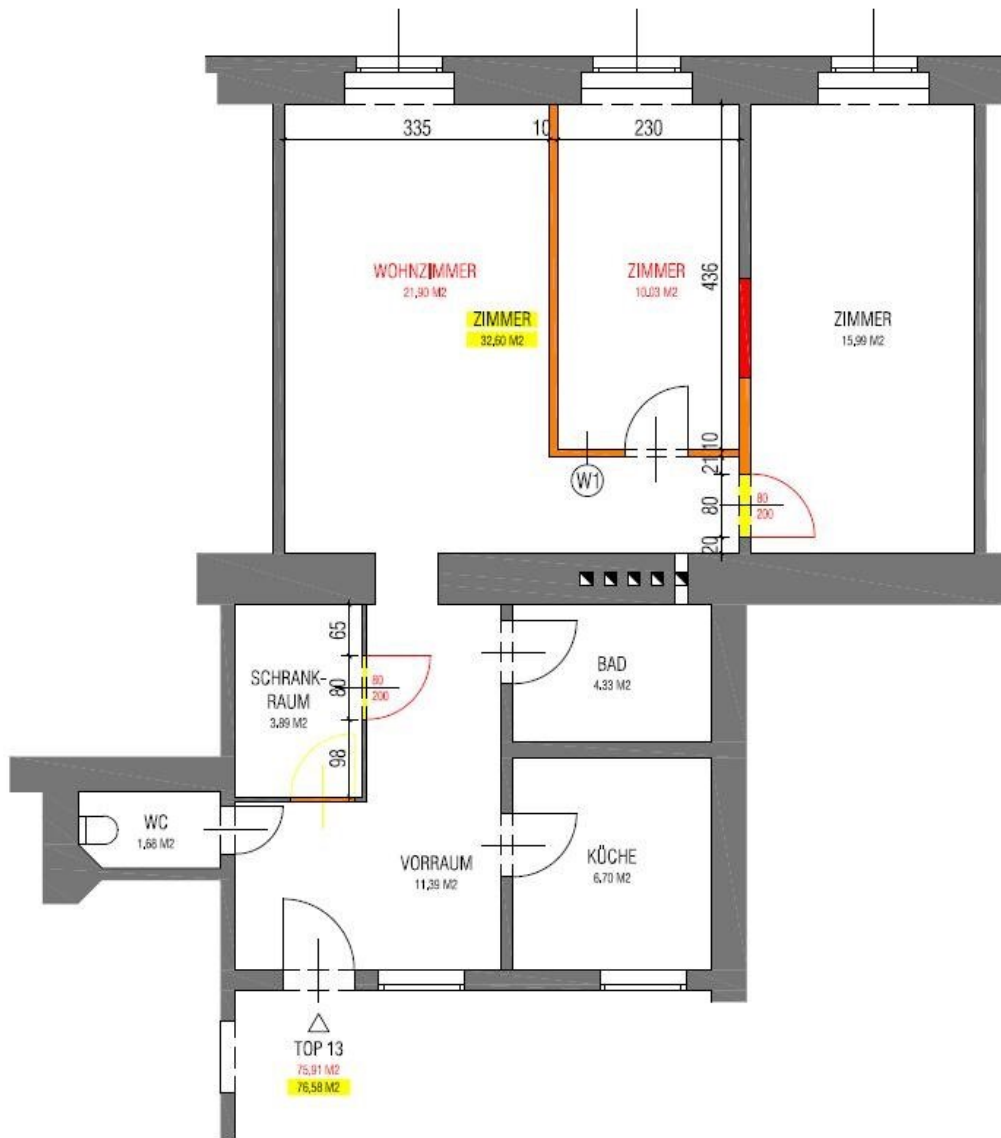
ImmoLöwin GmbH  
Haaderstraße 42  
2103 Langenzersdorf







KLEINE STADTGUTGASSE



## Objektbeschreibung

Die ImmoLöwin GmbH bietet Ihnen eine moderne, helle Wohnung mit einer Wohnfläche von **77 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**
- Wohnzimmer **22 m<sup>2</sup>** mit Zugang zu Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer
- Schlafzimmer **16 m<sup>2</sup>**
- Kinderzimmer/Gästezimmer **10 m<sup>2</sup>**
- Garderobe **4 m<sup>2</sup>**
- Küche mit Essbereich **7 m<sup>2</sup>** und Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss (**4,5 m<sup>2</sup>**)
- Separates WC (**1,5 m<sup>2</sup>**)

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](tel:069910975030)

Email: [iakovleva@immoloewin.com](mailto: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