

**Ankommen in der Stadt - Aufatmen Zuhause! Helle  
4-Zimmer Wohnung mit Westloggia im 2. Liftstock! Nahe  
Riesenrad + Prater!**



Küche

**Objektnummer: 5630/476**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1965                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 116,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 81,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,62               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 539.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 194,71 €             |
| <b>USt.:</b>                         | 22,55 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

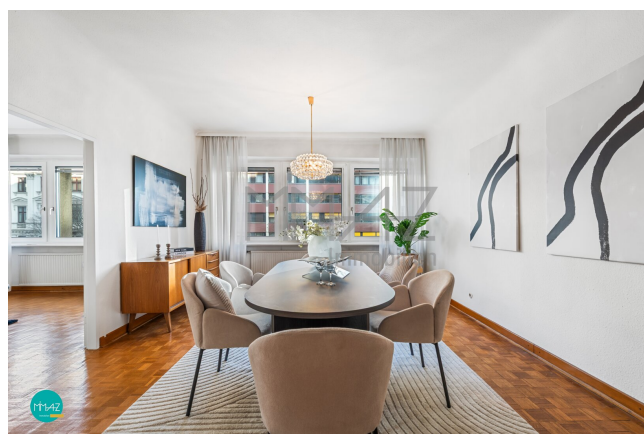
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien

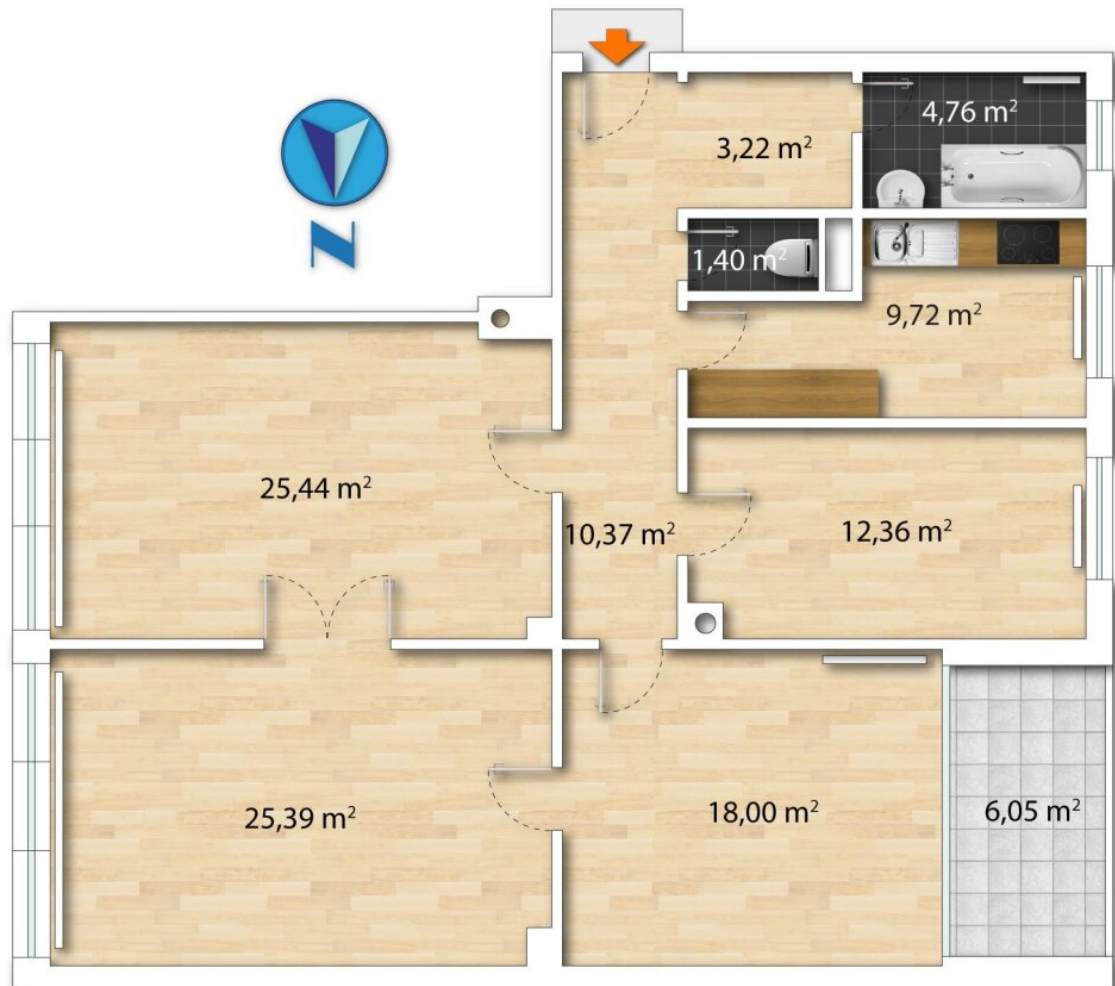














## Objektbeschreibung

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

**Raum für Stadtleben und Rückzug! Großzügig Wohnen • Klassisch Genießen!**

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 m<sup>2</sup>
- 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