

**Lichtdurchflutete Altbau-Perle nahe Praterstraße: 4 -
Zimmer-Wohnung mit Charme und großem
Gestaltungspotenzial!**



Objektnummer: 8422/1758

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,80 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	277,17 €
USt.:	27,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

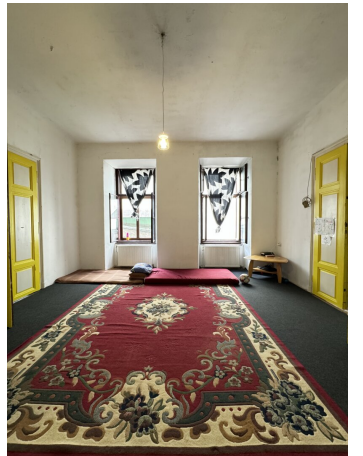
Ihr Ansprechpartner

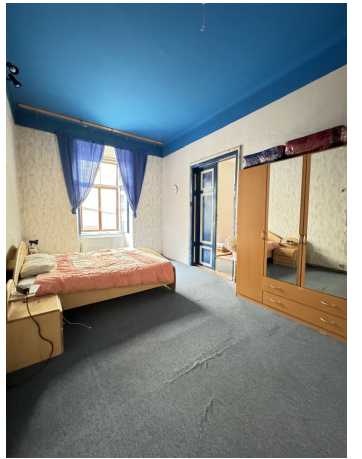


Mag. Diana Voskov

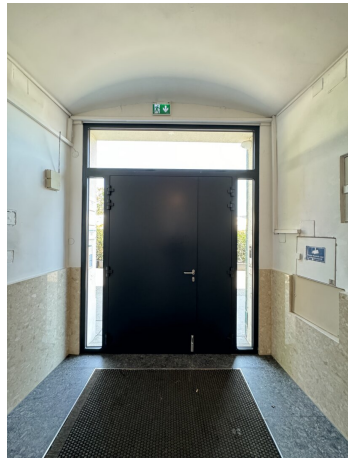
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien





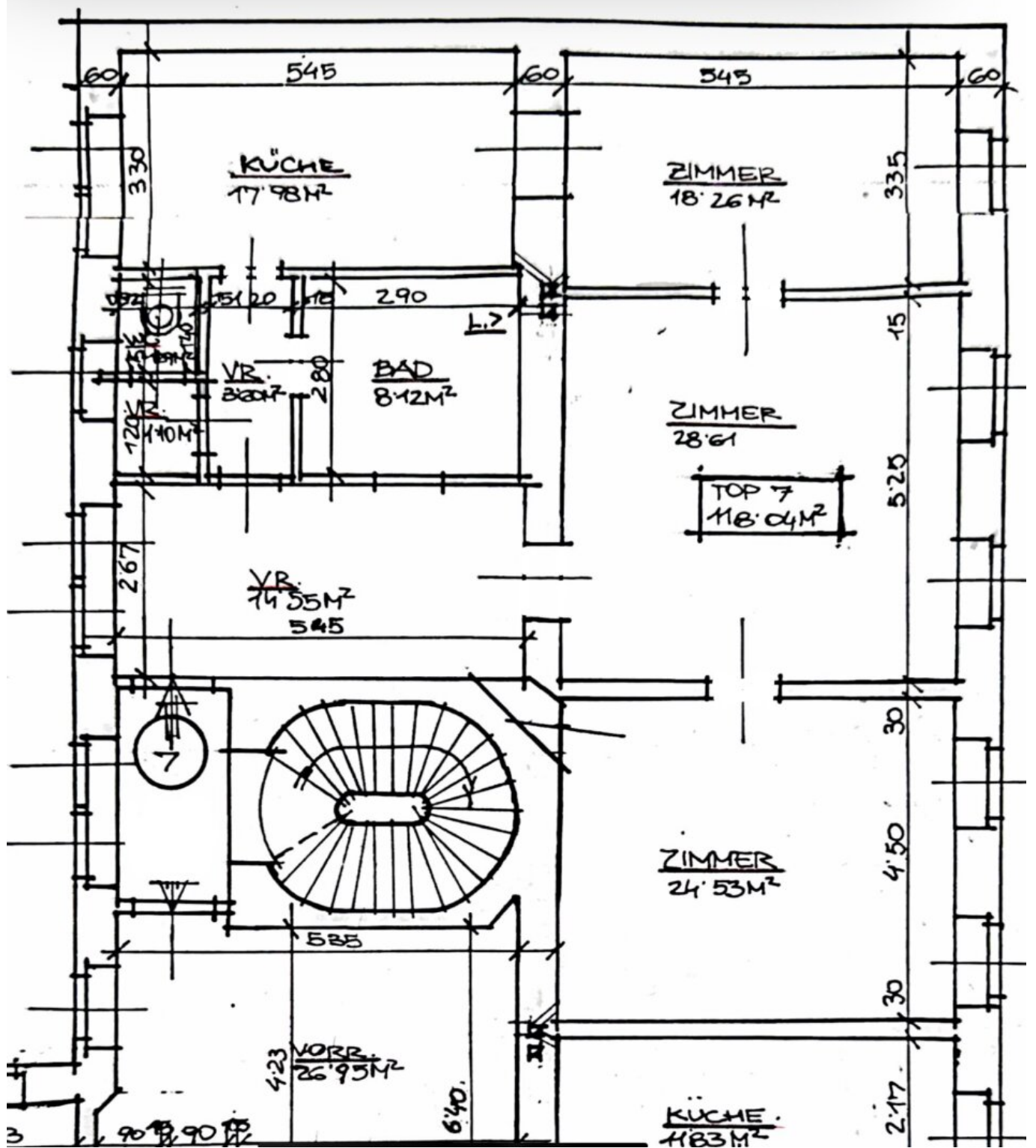












Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese geräumige, sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung nahe der Praterstraße bietet auf ca. 119 m² eine ideale Grundlage für individuelles Wohnen in einem charmanten Altbau. Das Raumprogramm mit weitläufigen Zimmern schafft eine freundliche und einladende Atmosphäre, die durch zahlreiche, großformatige Fenster verstärkt wird.

Dank der großdimensionierten Fenster verfügt jeder Raum, einschließlich des Vorzimmers und des Toilettenraums, über Tageslicht. Die Wohnung ist ganztägig hell und vermittelt durch ihre beidseitige Fensterorientierung eine offene, luftige Atmosphäre mit effektiver Querlüftung. Drei großzügig bemessene Zimmer bieten vielseitige Möglichkeiten zur Gestaltung als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche. Der großzügige Küchen- und Essbereich mit eigenem Fenster lädt zu gemütlichen Koch- und Essmomenten im lichtdurchfluteten Ambiente ein.

Ausstattung und Potenzial:

- **Sehr guter Grundriss:** Eine gut durchdachte Raumaufteilung für flexible Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Gestaltung.
- **Drei weitläufige Zimmer:** Ideal für geräumiges Wohnen und Arbeiten.
- **Beidseitige Fensterorientierung und großdimensionierte Fenster:** Diese sorgen für optimale Lichtverhältnisse in allen Räumen, einschließlich des Vorzimmers und des Toilettenraums.
- **Lichterfüllter Küchen- und Essbereich mit Fenster:** Der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.
- **Altbautypische Details:** Hohe Decken und historische Elemente, die sich nach einer Sanierung harmonisch in ein modernes Wohndesign integrieren lassen.

Diese Wohnung bietet ein erhebliches Potenzial für eine umfassende Sanierung und Neugestaltung. Historische Elemente des Altbaus können liebevoll restauriert und in ein modernes Wohndesign integriert werden, um den Charme der klassischen Wiener Altbauwohnungen zu bewahren.

Lage und Infrastruktur:

Die zentrale Lage nahe der Praterstraße bietet ausgezeichnete Anbindungen an das Wiener Stadtzentrum sowie an öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn und Bus). In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle und Freizeitangebote. Grünflächen wie der Praterpark und der Donaukanal laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Zusammenfassung:

Diese sanierungsbedürftige Wohnung mit einem guten Grundriss und weitläufigen, lichtdurchfluteten Räumen ist perfekt für Käufer, die die Kombination aus zentralem Stadtleben, Altbaucharme und individueller Gestaltungsmöglichkeit suchen. Hier können Sie Ihre persönliche Wohnvision in einer der begehrtesten Lagen Wiens verwirklichen.

Die Wohneinheit ist derzeit **bis 31.08.2025** befristet vermietet. Besichtigungen können jedoch in Absprache mit dem aktuellen Mieter vor diesem Datum koordiniert werden, bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Mag. Diana Voskov unter der Telefonnummer +43 6506523337.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <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