

**Sanierungsbedürftige, charmante 4-Zimmer-Wohnung mit  
optimalem Grundriss zu verkaufen!**



**Objektnummer: 8422/1756**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN 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>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Keller:</b>	1,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	311,69 €
<b>USt.:</b>	31,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

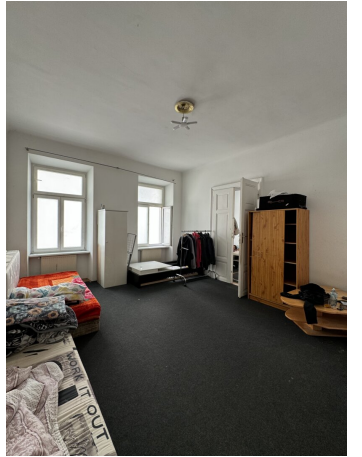
## Ihr Ansprechpartner

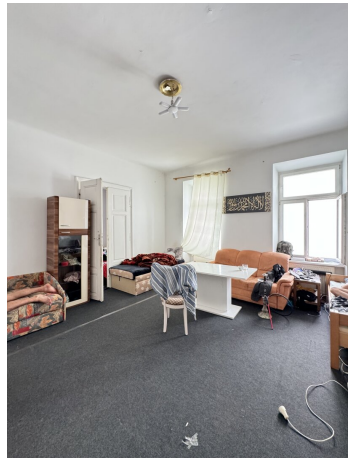
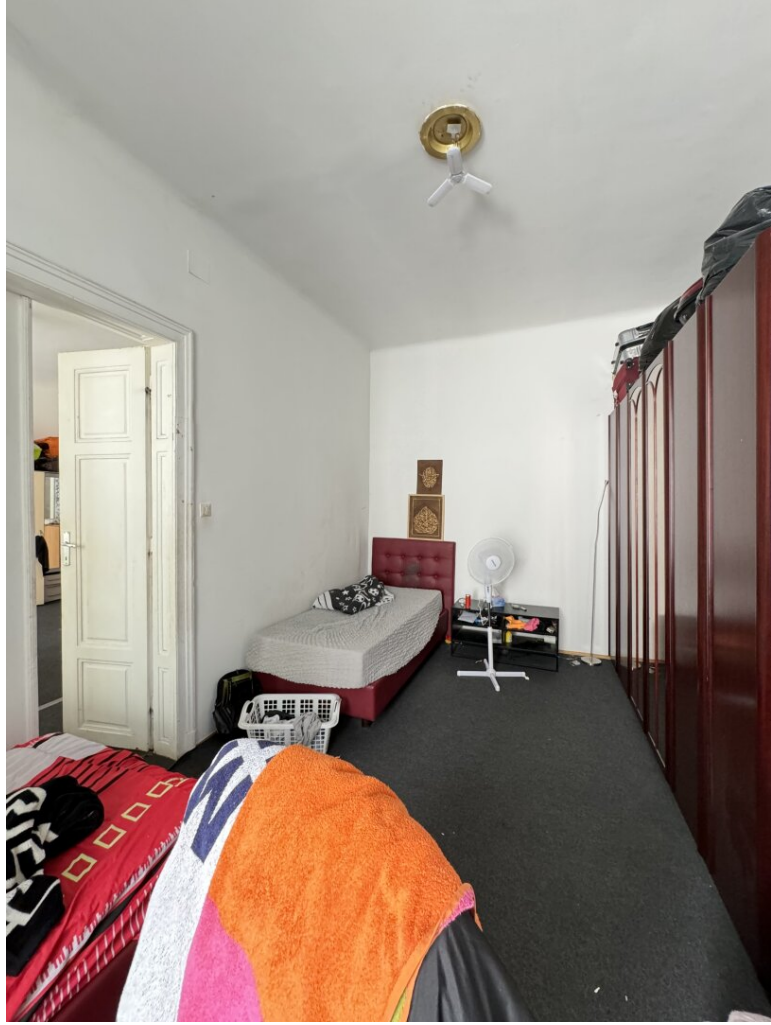


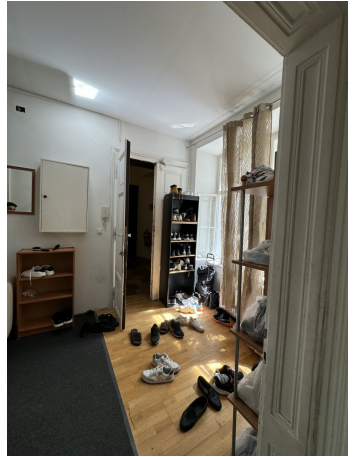
**Mag. Diana Voskov**

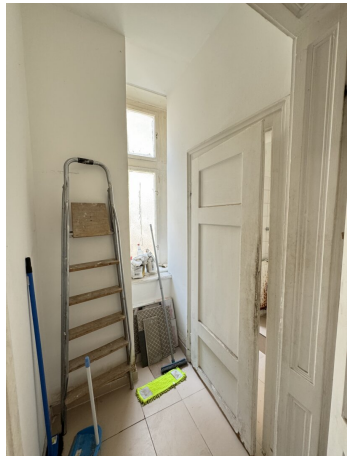
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

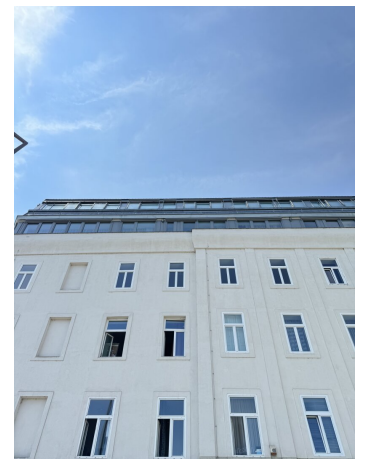






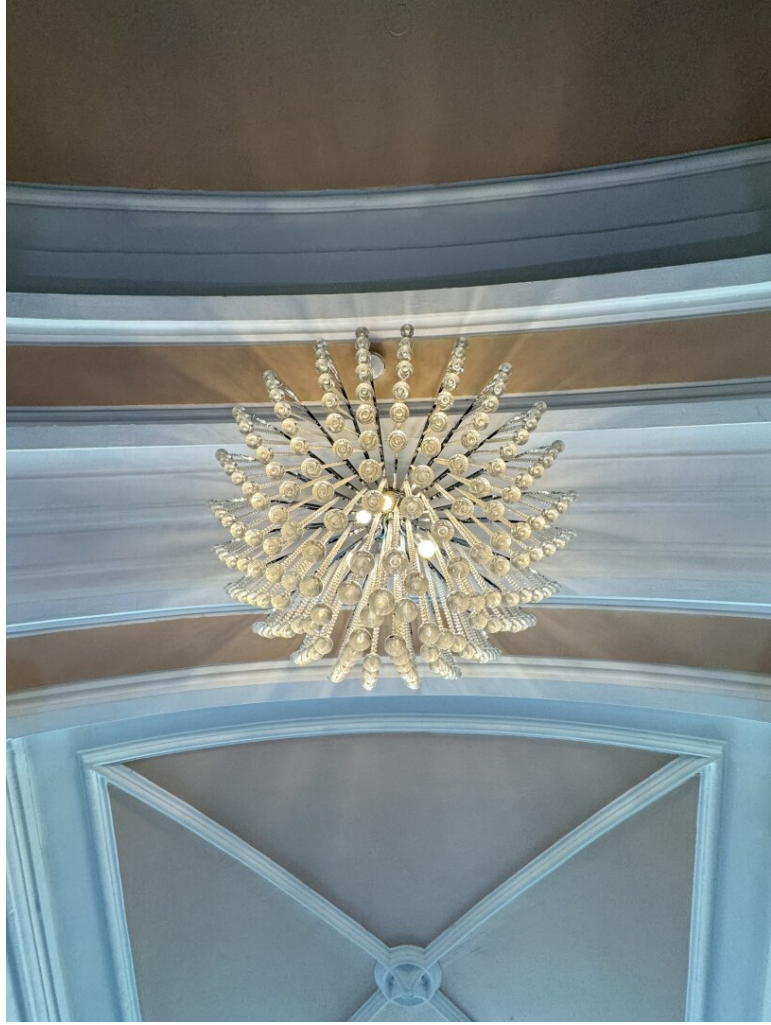




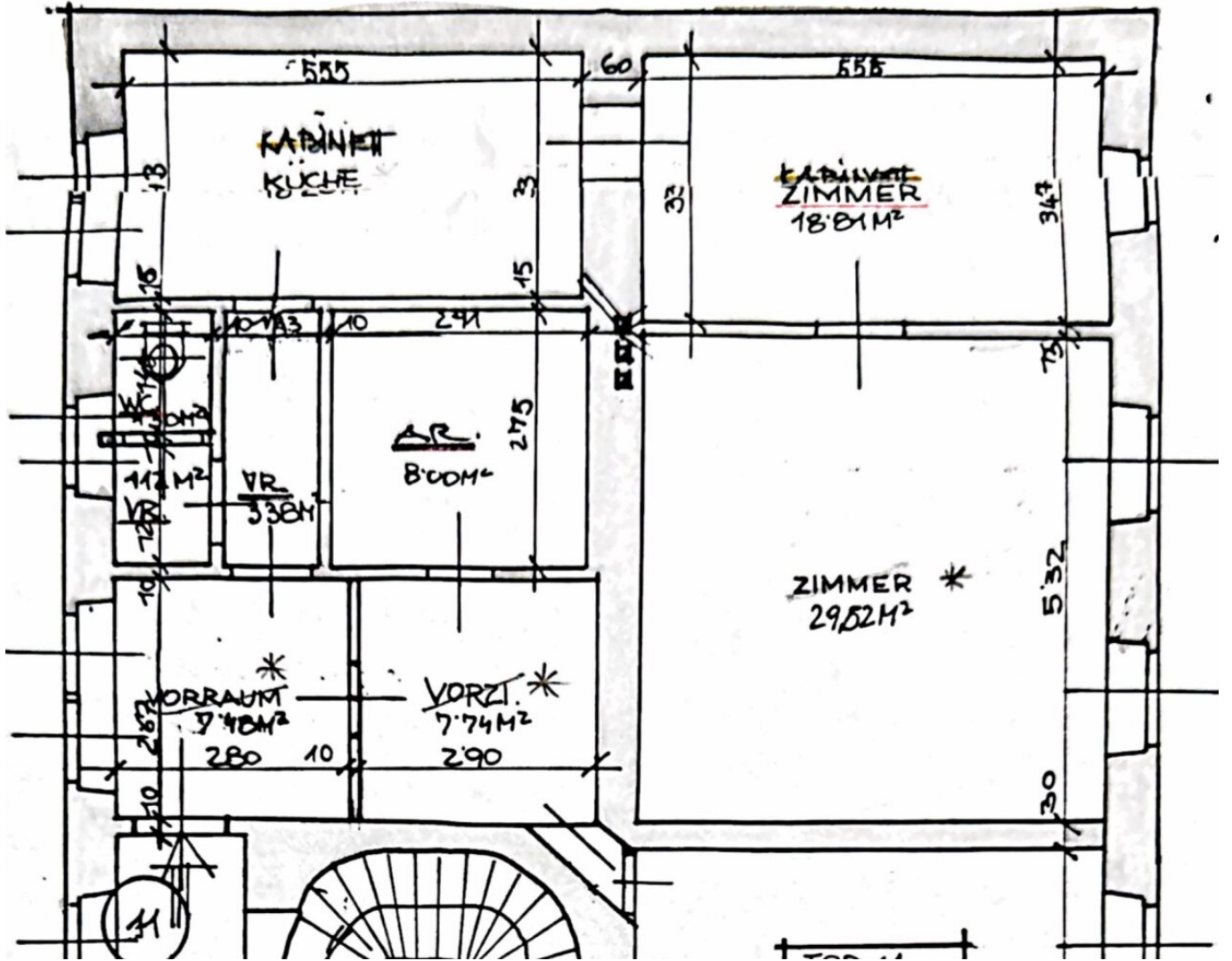












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige, sanierungsbedürftige Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Gebäudes und bietet eine Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup>. Mit ihren vier gut geschnittenen Zimmern und einer separaten Küche im Vorraum eignet sie sich ideal für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit viel Platz und Gestaltungsspielraum suchen.

## Räumlichkeiten

**Vorraum: Ein einladender Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet und zentral alle Räume erschließt.**

- **Küche:** Praktisch im Vorraum integriert, bietet diese Küche ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und gesellige Kochabende.
- **Zimmer 1:** Ein charmantes Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästebereich nutzbar.
- **Zimmer 2:** Ein großzügiger Raum mit viel Licht und Gestaltungsmöglichkeiten, perfekt für ein repräsentatives Wohnzimmer oder ein gemeinsames Esszimmer.
- **Zimmer 3:** Großzügig geschnitten und vielseitig nutzbar, z. B. als Hauptschlafzimmer oder Familienbereich.
- **Abstellraum:** Praktisch und geräumig, ideal für die Aufbewahrung von Haushaltsgeräten, Vorräten oder sonstigem Zubehör.
- **WC:** Separates, kompakt gestaltetes WC für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und lädt dazu ein, die Wohnung ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten!

## Besonderheiten

- **Großzügige Wohnfläche:** Die ca. 133 m<sup>2</sup> bieten reichlich Raum für individuelle Wohnräume.
- **Gut geschnittener Grundriss:** Flexibilität in der Raumgestaltung ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte.
- **Hochwertige Grundausstattung:** Die Wohnung ist mit einer Therme und gefliesten Sanitärräumen ausgestattet.
- **Zentrale Lage:** Alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens sind fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohngegend in der Nähe der Praterstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Kombination aus urbaner Infrastruktur und Erholungsmöglichkeiten aus:

- **Prater:** Eine grüne Oase mit Freizeitmöglichkeiten, vom Wurstelprater bis zur Hauptallee.
- **Augarten:** Barockgärten und kulturelle Angebote wie die Wiener Porzellanmanufaktur.
- **Donaukanal & Donauinsel:** Naherholungsgebiete mit Bars, Restaurants und Sportmöglichkeiten.
- **Messe Wien und Ernst-Happel-Stadion:** Perfekt für Veranstaltungen und Konzerte.

Die hervorragende öffentliche Anbindung und die Nähe zu Geschäften, Restaurants und Cafés sorgen für eine erstklassige Lebensqualität.

## Preis und Mietdetails:

- **Kaufpreis: €675.000**

Die Wohneinheit ist derzeit bis 31.12.2024 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