

**READY TO MOVE IN - HOFRUHELAGE - VOLL MÖBLIERTE  
WOHNUNG IM HERZEN DES 2. WIENER  
GEMEINDEBEZIRKS**



**Objektnummer: 4490**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Praterstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1955
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	53,47 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	53,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 94,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,05
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	120,12 €
USt.:	12,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



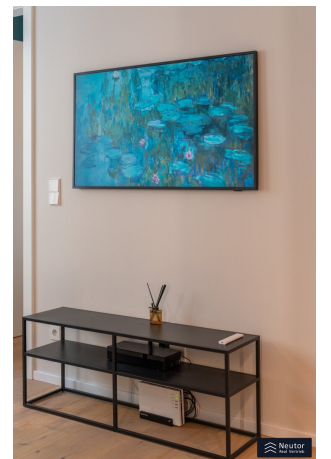
**Daniel Hausberger**



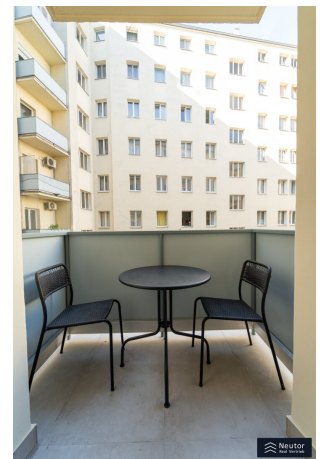


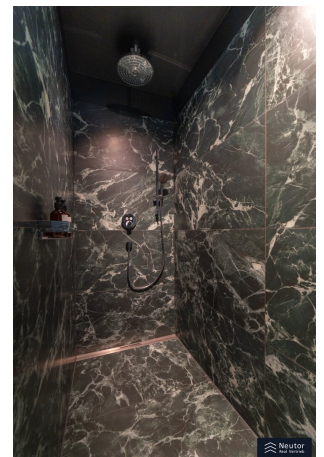




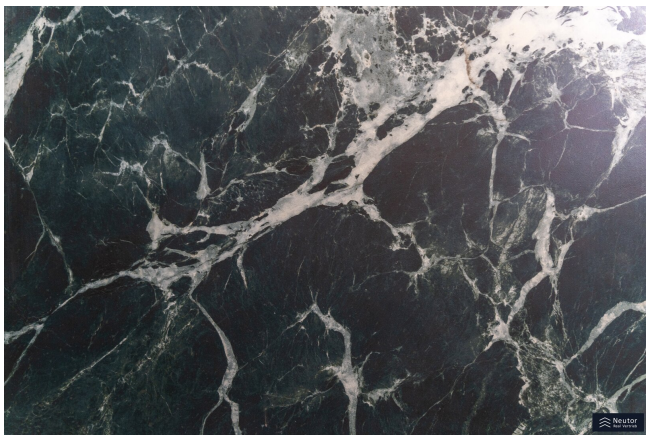


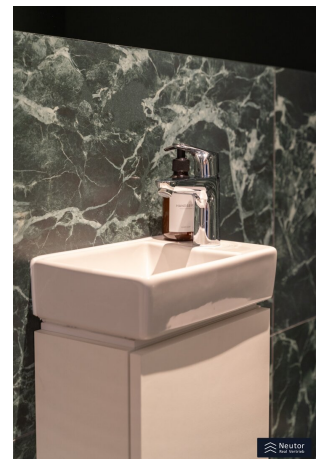
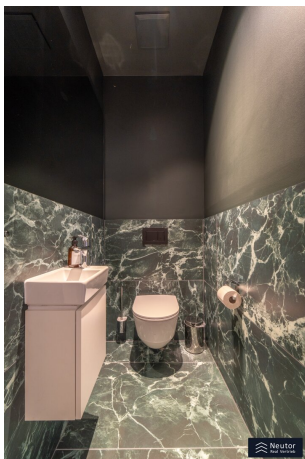






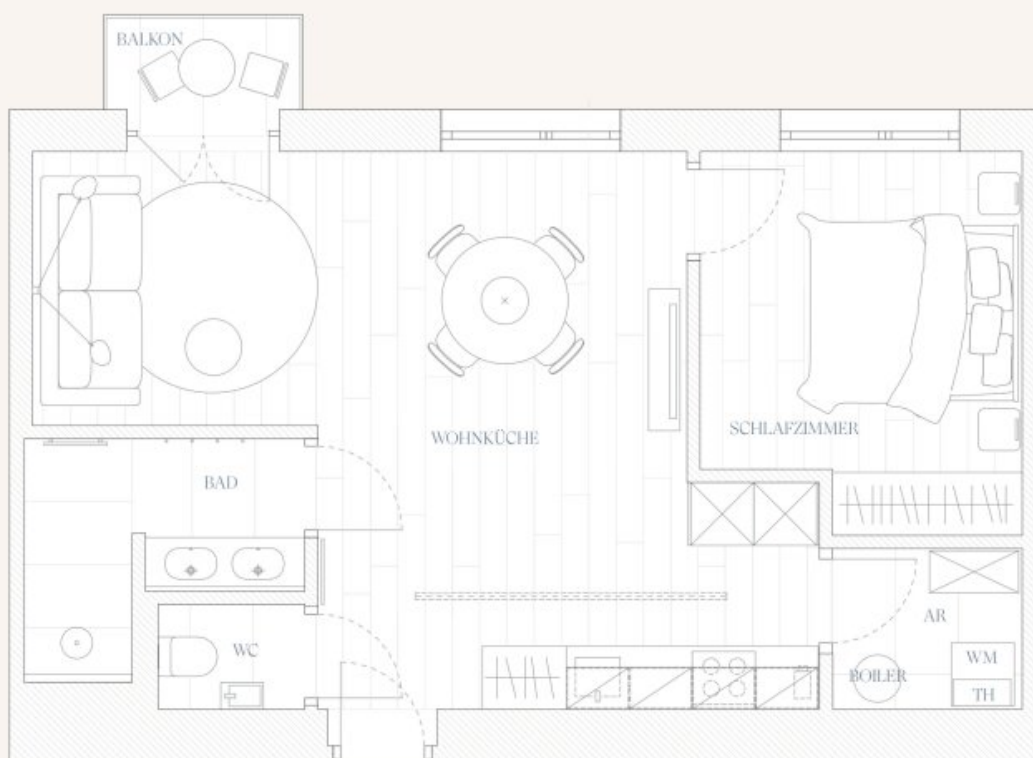








*Grundriss*  
*Praterstraße*  
*1020*





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine himmlisch ruhige mit Liebe zum Detail sanierte 2 Zimmerwohnung mitten im Herzen des 2. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung besticht nicht nur mit einer kompletten Sanierung, unter Prämisse höchster Qualitätsansprüche und einer hervorragenden Lage, sondern auch mit einer perfekt abgestimmten Einrichtung.

### Eckdaten:

Wohnfläche: 51,47 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Balkon: ja - ca. 2,00 m<sup>2</sup>

Küche: ja - offene Wohnküche

WC: 1, seperat - mit Handwaschbecken

Badezimmer: 1, mit Walk-In Dusche

Waschmaschinenanschluss: ja, im AR

Abstellraum: ja

Fußbodenheizung: ja

Möblierung: vollmöbliert

Keller: ja

Lift: ja

Stock: 1. Etage

Fahrradabstellplatz: ja, im Innenhof

### Beschreibung:

In einem gepflegtem Haus werden Sie an dieser Adresse empfangen. Mittels Lift gelangen Sie bequem und unkompliziert in die erste Etage, von wo Sie nicht mehr weit von Ihren neuen Wohnglück getrennt sind. Sie betreten die Wohnung über eine kleine Nische, die Platz zum Jacken aufhängen bietet. Linkerhand befindet sich das separate WC, das mit einer einzigartigen Verfliesung die Herzen begeistert. Das Badezimmer mit hochwertiger und edler Walk-In Dusche wurde im selben Stil verflieset und zieht alle Blicke auf sich. Ein Unterputz Radio und eine integrierte Beleuchtung runden das Angebot ab. Das Herzstück der Wohnung, das Wohnzimmer, verzaubert die Herzen mit einer hochwertigen Einbauküche. Diese wurde voll ausgestattet und lädt förmlich zum Kochen ein. Farblich bietet die Küche einen charmanten Farbton. Praktischerweise befindet sich angrenzend an die Küche ein Abstellraum für Küchengeräte. Hier wurde auch die Waschmaschine platziert. Der großzügige Esstisch und die gemütliche Couch sind Teil dieser wunderschönen Wohnung. Ein hochwertiger Frame Fernseher darf hier natürlich nicht fehlen. Als Highlight gilt der Balkon mit Blick in den Innenhof. Hier können Sie Ihren Kaffee am Morgen bestens genießen. Das Schlafzimmer befindet sich angrenzend an das Wohnzimmer. Es wird Ihnen nicht nur ein tolles Platzangebot geboten, sondern auch ein Einbauschränk sowie ein gemütliches Bett. Aufgrund der Ausrichtung zum Innenhof garantiert die Wohnung herrliche Ruhe. Die Farbliche Gestaltung der Wohnung und die Auswahl der hochwertigen Einrichtung rundet das Angebot ab. Eine exklusive Wohnung, welche im Jahre 2023 mit viel Liebe zum Detail saniert wurde und mit geschmacklichen Details, einer durchdachten als auch einer platzsparenden Raumaufteilung und einer Fußbodenheizung die Herzen überzeugen kann.

**Komplette Möblierung ist im Kaufpreis inbegriffen.**

**Kosten:**

**Kaufpreis:** € 425.000,-

**BK:** ca. € 132,13,- inkl. USt.

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

## **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt sehr zentral in unmittelbarer Nähe vom Bahnhof Wien Praterstern U1. Für einen entspannten Nachmittag im Grünen eignet sich die Prater Allee hervorragend. Der Donaukanal, mit den angesagtesten Bars und Restaurants befindet sich ebenfalls fußläufig. Kulturliebhaber steht das Museum Johann Strauß zur Verfügung. Eine tolle Wohnung in zentraler und grüner Lage.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**



Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap