

## Exklusive 255,5 m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon in bester Lage



**Objektnummer: 18136**

**Eine Immobilie von B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage       |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1020 Wien             |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 255,05 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.149.000,00 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 783,18 €              |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 106,60 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

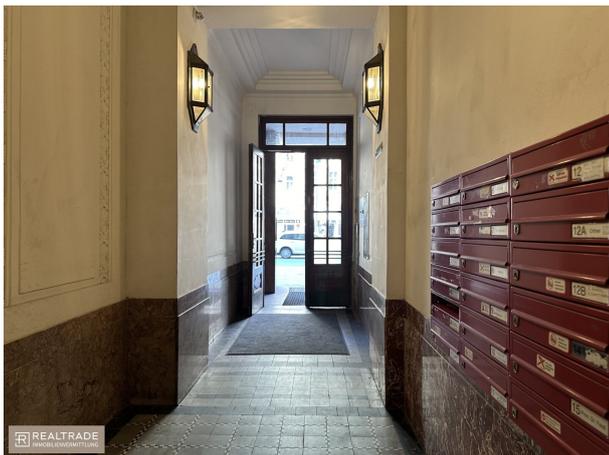


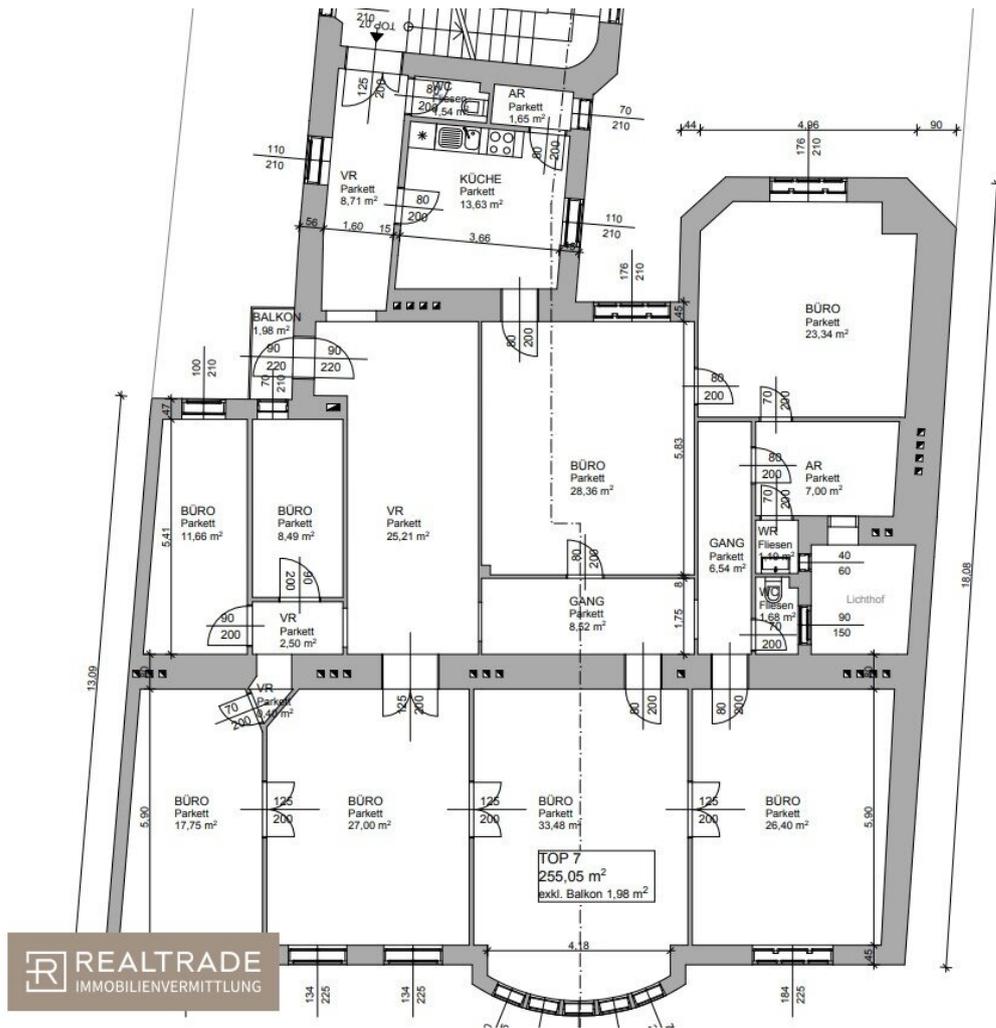
### Rafael Karschigijew

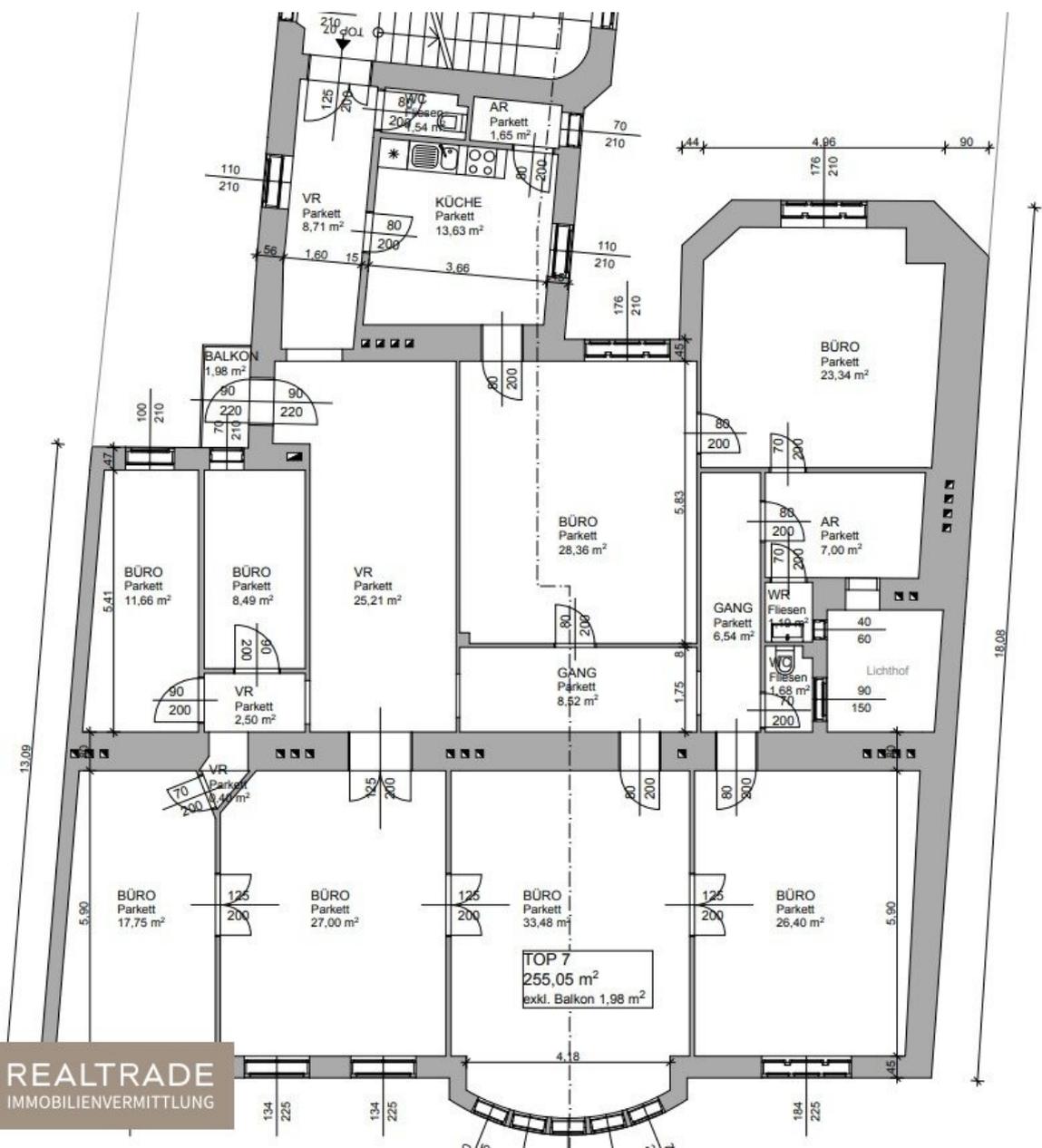
B2C Team Realtrade Immobilien Vermittlungs GmbH  
Rotenturmstraße 29/8  
1010 Wien

T +43 1 535011342  
H +43 664 886 16 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese beeindruckende Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 255,5 m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine außergewöhnliche Lebensqualität inmitten der Stadt. Hier können Sie den Raum und die Ruhe genießen, die nur wenige Wohnungen dieser Größenordnung zu bieten haben. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine offene und einladende Atmosphäre, während die hochwertige Ausstattung den modernen Lebensstil unterstreicht.

Der 2 m<sup>2</sup> große Balkon ist der perfekte Rückzugsort, um nach einem langen Tag die frische Luft zu genießen oder einfach den Blick auf das städtische Leben zu erhaschen. Die Wohnung überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung, die Ihnen zahlreiche Möglichkeiten bietet, den Platz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten – sei es für Ihr Home Office, einen großzügigen Essbereich oder private Rückzugsorte.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenso außergewöhnlich wie das Wohnkonzept selbst. Ab dem 1. April 2025 können Sie Ihr neues Zuhause in der Praterstraße 40 beziehen, einer Adresse, die für ihre zentrale Lage und hervorragende Anbindung bekannt ist. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote. Darüber hinaus ermöglicht die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller Teile der Stadt.

Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Praterpark, einer der schönsten und größten Parks der Stadt. Hier können Sie sich beim Joggen, Spazierengehen oder einfach beim Entspannen im Grünen erholen – eine echte Oase inmitten der urbanen Umgebung.

Diese Wohnung ist der ideale Ort für all diejenigen, die nicht nur viel Platz, sondern auch die perfekte Kombination aus urbaner Nähe und Erholungsmöglichkeiten suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil dieser einzigartigen Lebensqualität. Der Bezug ist ab dem 1. April 2025 möglich – freuen Sie sich auf ein neues Kapitel in Ihrem Leben.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap