

**Lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Lift – saniert & sofort bezugsbereit | Praterstern, WU | Nähe U1,U2 & S-Bahn**



**Objektnummer: 4202**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	389.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,85 €
<b>USt.:</b>	14,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Theophilo Bereuter, BSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien







# Objektbeschreibung

## Lichtdurchflutete Altbauwohnung mit Lift – saniert & sofort bezugsbereit

Diese sehr helle und charmante **Altbauwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **3. Stock eines gepflegten Hauses mit Aufzug** in gefragter Lage des 2. Bezirks – nur wenige Schritte vom **Praterstern** entfernt.

Die Wohnung wurde im Rahmen einer **umfassenden Sanierung im Jahr 2015** hochwertig modernisiert und befindet sich in **sehr gutem Zustand**. Dank der **großen Fensterflächen** ist sie besonders **lichtdurchflutet** und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Separate Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum

### Ausstattung & Highlights:

- **Hochwertiger Parkettboden** in den Wohnräumen

- **Elegante Fliesen** in Küche, Bad und WC
- **Moderne Einbauküche** mit Geräten von **namhaften Herstellern**
- **Etagenheizung** für individuelle Wärmeversorgung
- **Fahrradabstellplatz im Innenhof**
- **Lift im Haus**
- Sehr gepflegtes Gesamtobjekt

Die hervorragende Lage nahe dem Praterstern mit **U1, U2, S-Bahn und Straßenbahn-Anbindung** sowie die Nähe zur **Praterallee** und dem **Augarten** machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit hoher Lebensqualität – ideal für Singles, Paare und Studenten.

**Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: EUR 389.900 Euro**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

## **Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **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