

**2-Zimmer-Altbauwohnung mit Gewölbedecken – mit
optionalem AUTOSTELLPLATZ-voller Potenzial – im 2.
Bezirk Karmeliterviertel**



Haus

Objektnummer: 3840_192

Eine Immobilie von RE/MAX Inspire

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	ca. 1890
Wohnfläche:	51,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

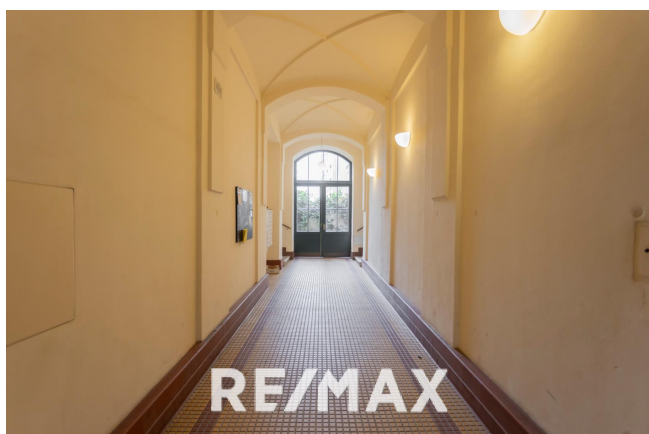
Ihr Ansprechpartner



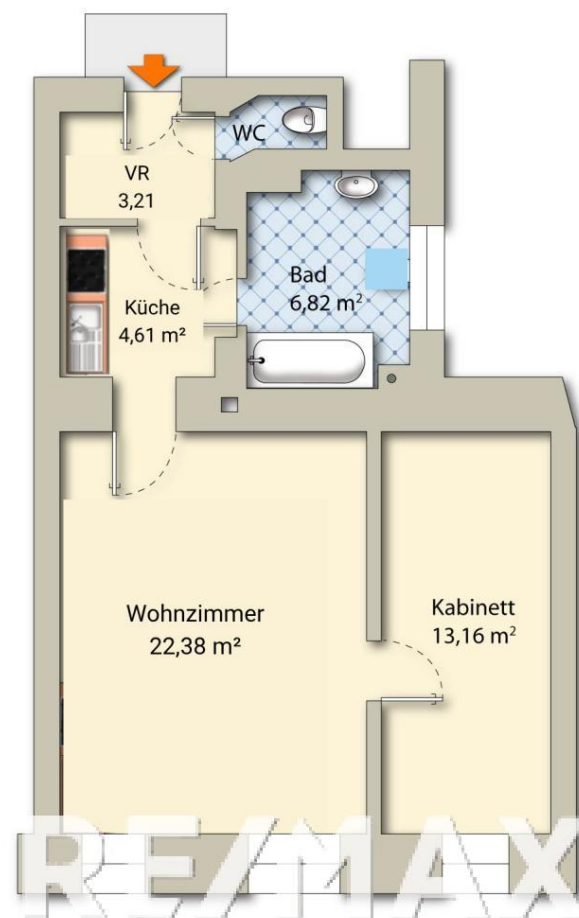
Venera Mamistwalow

RE/MAX Inspire
Haidgasse 2
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Diese sanierungs- bzw. renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Altbauwohnung mit 51 m² beeindruckt durch ihren besonderen Charme und die wunderschönen Gewölbedecken. Sie befindet sich in einem Haus mit elegantem Ambiente. Dank der massiven Außenwände bleibt die Wohnung im Sommer angenehm kühl, während tagsüber dennoch teilweise Sonnenlicht einfällt – für ein sehr angenehmes Wohnklima.

Sie bietet hervorragendes Potenzial, um zu einer stilvollen und einladenden Stadtwohnung gestaltet zu werden – in einer der begehrtesten Lagen des 2. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom 1. Bezirk entfernt.

Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit wunderschöne Altbaugewölbe
- Das Schlafzimmer bietet die Möglichkeit, ein Hochbett einzubauen, wodurch zusätzlicher Wohn- oder Stauraum optimal genutzt werden kann.
- Vorzimmer
- Separates WC
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Küche mit Geschirrspüler, Backofen, Elektroherd, Kühlschrank und Gefrierschrank
- Kellerabteil (ca. 8 m²)

Ausgezeichnete Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Direkt gegenüber: BILLA Supermarkt, Hausarzt
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe: BIPA, SPAR, HOFER
- Zahlreiche Geschäfte rund um den beliebten Karmelitermarkt
- Cafés und Restaurants in Gehweite
- Apotheke in der Nähe
- Freizeit & Erholung: Donaukanal und Augarten

Die Verkehrsanbindung ist ideal:

- U-Bahn-Stationen U4, U2 nur eine Station vom Verkehrsknotenpunkt Praterstern entfernt
- Buslinien 5A und 5B in wenigen Gehminuten erreichbar
- Straßenbahnlinie 2 ebenfalls zu Fuß in kurzer Zeit erreichbar

Zustand des Hauses:

Das Haus befindet sich in gutem Zustand. Das Dach wurde ausgebaut, und die Steigleitungen wurden erneuert. Es sind derzeit keine größeren Investitionen im Haus geplant. Die Reparaturrücklage stand November 2025 beträgt ca. €39.000.

AUTOSTELLPLATZ:

Es besteht die Möglichkeit, den Autostellplatz für eine Ablöse von €30.000 zu erwerben. Der Mietvertrag sieht vor, dass bis 03.06.2092 keine Kosten anfallen; danach besteht die Option auf Verlängerung des Mietvertrages zu einem Mietzins von 1 Schilling pro Jahr (nicht Wertgesichert).

Alternativ kann der Stellplatz auch direkt vom Eigentümer für €96 brutto monatlich gemietet werden.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Studierende oder all jene, die zentral und in einer der schönsten Gegenden des 2. Bezirks wohnen möchten.

Preis: Fixpreis

Besichtigungen:

Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin!

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 114.6 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 2.05

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz D

Primärenergieeffizienz: