

**Modernes Wohnen in Bestlage im 2.Bezirk –
3-Zimmer-Wohnung sofort beziehbar**



Aussicht von Wohnbereich auf Donaukanal

Objektnummer: 0001011161

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1964
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	74,73 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	176,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

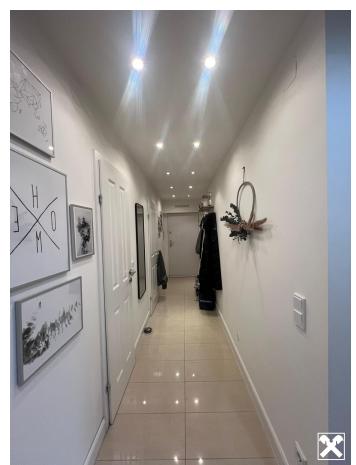
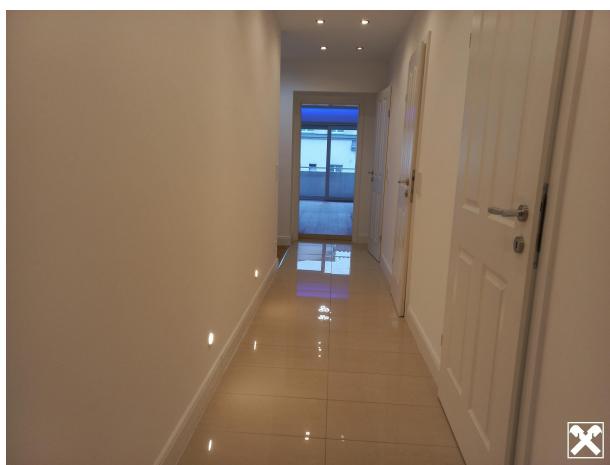


Martina Stacher

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +4351751721

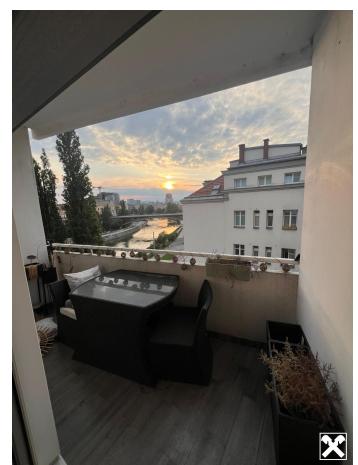






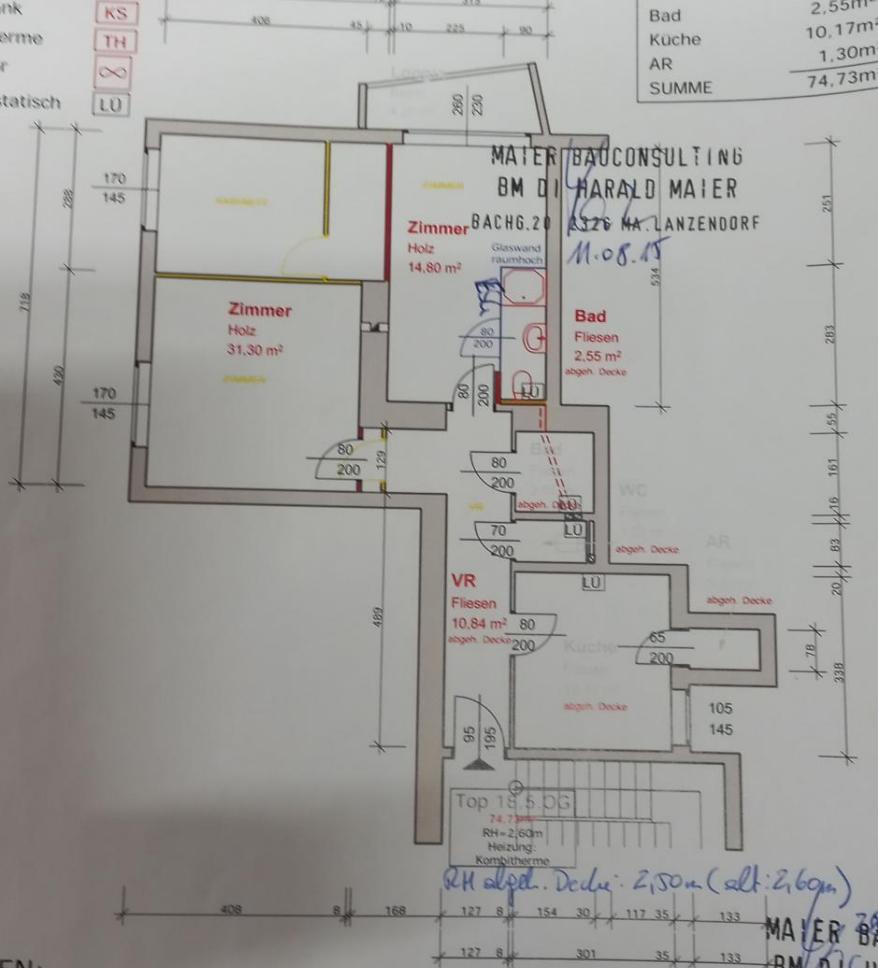






LEGENDE:

BESTAND	
ABBRUCH	
NEU	
Waschmaschine	○
Geschirrspüler	GS
Külschrank	KS
Kombitherme	TH
Ventilator	∞
Lüftung statisch	LU



AUFBAUTEN:

Sanitärräume

1,5cm Ker.Bel.
Epoxidharzabdichtung
Bodenauflauf Bestand
(Zementestrich)
Bestandsdecke

Wohnräume

1,5cm Holz
Bodenauflauf Bestand
(Zementestrich)
Bestandsdecke

Innenwände neu:

Gipskartonständerwände

Im Sanitärbereich wird eine ausreichende
Vertikal- und Horizontalisolierung
ausgeführt

TOPOGRAPHIE:

Zimmer	31,30m ²
Zimmer	14,80m ²
Bad	2,55m ²
VR	10,84m ²
WC	1,22m ²
Bad	2,55m ²
Küche	10,17m ²
AR	1,30m ²
SUMME	74,73m ²

E

SCHUTZZONE
JA NEIN

für die ba
Änderung
Top 18, 5
Schüttels
1020 Wie

GST.NR.: 1

BAUWERE
GRUNDEI

RECHT
Rotante

BAUFÜ
PLANVE

PLAN

GR

PROJE



Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Donaukanalblick – Nähe Prater & Innenstadt

Objektbeschreibung

Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche befindet sich in bester Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks – mit Blick auf den Donaukanal und nur wenige Minuten vom Prater sowie der Innenstadt entfernt.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohnhaus mit Lift und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, zwei modernen Bädern sowie zwei WCs – ideal für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften. Der sonnige Balkon mit ca. 6 m² lädt zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: ca. 80 m²
- moderne Küche
- 3 Zimmer (2 Schlafzimmer)
- 2 Bäder & 2 WCs
- Balkon mit ca. 6 m²
- Lift vorhanden
- Gastherme
- Kellerabteil inkludiert

Nächste U?Bahn-Stationen & Linien

- **Praterstern** (ca. 7 Minuten zu Fuß):
- **U1** (z. B. Richtung Stephansplatz, Reumannplatz)
- **U2** (Richtung Karlsplatz, Seestadt) de.wikipedia.org+15
- **Nestroyplatz** (etwa 10 Minuten zu Fuß über Praterstraße):
- **U4** entlang des Donaukanals mit Station **Schottenring**, ca. 15–20 Minuten Fußweg

Straßenbahn, S?Bahn & Busse

- **Straßenbahn:** Linie **O** an der Franzensbrücke, ca. 6 Minuten zu Fuß
- **S?Bahn:** Station **Praterstern** mit Linien **S2, S3, S7**
- **Buslinien** (z. B. 4A, 80A, 92B, N25, N29 usw.) direkt vor Ort
- *Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im*

Zuge der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen werden.