

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

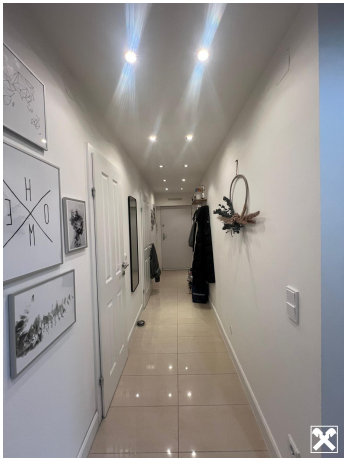


Martina Stacher

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

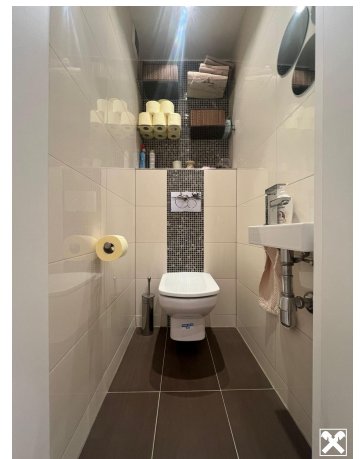
T +4351751721







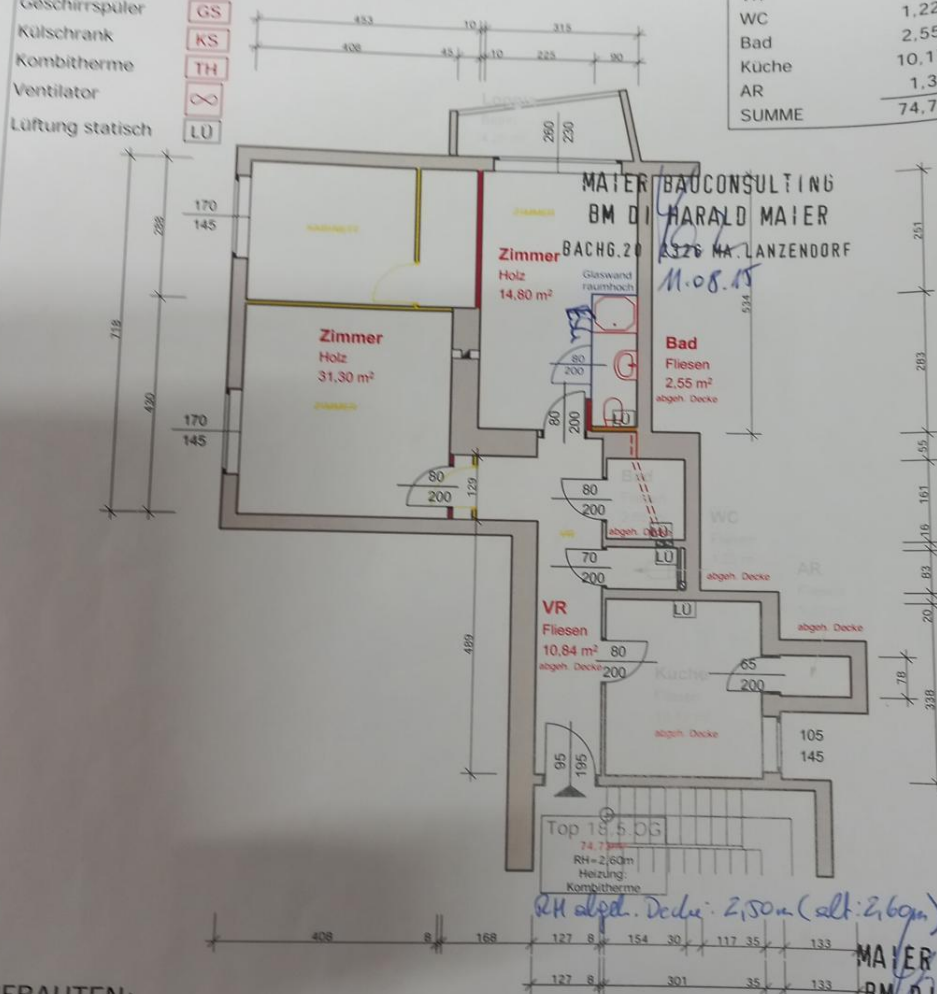






BESTAND	
ABBRUCH	
NEU	
Waschmaschine	
Geschirrspüler	GS
Külschrank	KS
Kombitherme	TH
Ventilator	∞
Luftung statisch	LU

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	<u>74,73m²</u>



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

1,5cm Holz
Bodenaufbau Bestand
(Zementestrich)
Bestandsdecke

Gipskartonständerwände

Im Sanitärbereich wird eine ausreichende Vertikal- und Horizontalisolierung ausgeführt

SCHUTZZONE
JA ☐
NEIN ☒

für die bau
Änderung
Top 18, 5
Schüttels
1020 Wie

GST.NR.: 1

BAUWERE
GRUNDEI

RECHT
Potenti

BAUFÜH
PLANVE

PLAN

GF

PROJET



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.