



#0001008797

**BESTLAGE: ATTRAKTIVE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT  
LOGGIA DIREKT BEIM PRATERSTERN MIT HERVORRAGENDER  
INFRASTRUKTUR**

1020 Wien



Kaufpreis: 345.000,00 €

Wohnfläche: 59,19 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

**IHR BETREUER**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt diese Rarität: Ihr Wohnraum könnte mit dieser attraktiven 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Bestlage von Leopoldstadt, direkt am Praterstern in einer äußerst beliebten Wohnlage inkl. einem Kellerabteil im Eigentum wahr werden.

Die gut geschnittene Eigentumswohnung liegt im 1. Obergeschoss einer ansehnlichen Wohnhausanlage. Ein weiterer Parameter, welcher für die Liegenschaft spricht, ist die hervorragende Wohnlage mit allerbesten Infrastruktur in Bestlage von Leopoldstadt. Alle Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die gesamte Nahversorgung sind zu Fuß in wenigen Schritten erreichbar.

Bequem erreichen Sie die Wohlfühlwohnung über einen Lift und einen vorgelagerten Gang- bzw. Galeriebereich. Die gut geschnittene Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59,19m<sup>2</sup> plus eine herrliche Loggia mit ca. 3,60m<sup>2</sup>, welche dem Wohnzimmer vorgelagert ist. Empfangen werden Sie in der modernen Wohnhausanlage durch einen gepflegten Eingangsbereich, über welchen der Zugang zum Kellerabteil hergestellt wird.

Begrüßt werden Sie in der Traumwohnung durch einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen gut dimensionierten, sehr hellen Wohnessalon und durch eine voll möblierte, separate Küche samt Einbauküche mit Geräten erfüllt. Vervollständigt wird das Raumkonzept durch ein Schlafzimmer sowie ein vom Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss getrenntes WC.

Ein weiterer Parameter, welcher für diese Traumwohnung spricht, sind die überschaubaren Betriebskosten, wodurch sich diese Liegenschaft auch bestens als Anlageobjekt zur Vermietung eignen würde. Ein der Wohnung zugehöriges Kellerabteil im Eigentum rundet dieses außergewöhnliche Gesamtpaket ab.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung in bester Wohnlage für Personen, welche großen Wert auf eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung legen, zum Verkauf.

Nützen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns, um ein umfangreiches Exposé zu erhalten!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung: Sonstige, Apartment-Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 1967
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Etagenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 4 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	11.02.2020
Gültig bis	10.02.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	41,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,00
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

### MERKMALE

Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift
-------------------	------------------

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	345.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	345.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

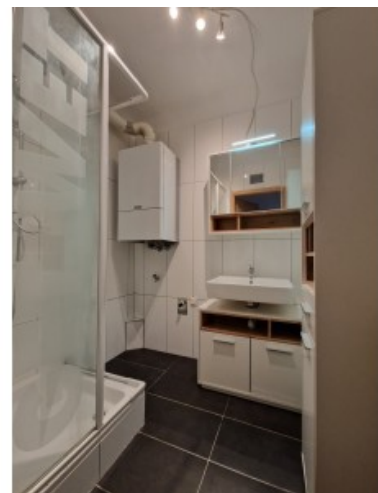
Die Lage dieser Immobilie besticht einerseits durch eine sehr gute Infrastruktur, durch eine gefällige Wohnatmosphäre sowie durch nahe gelegene Freizeiteinrichtungen, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, weitere Bildungseinrichtungen sowie traditionelle Wiener Kaffeehäuser.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Parkanlagen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Busstation, Straßenbahn- und Bahnlinien direkt gegenüber der Bahnhof Praterstern mit unzähligen Anschlussmöglichkeiten.



GALERIE







"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

