

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



**Straßenansicht**

**Objektnummer: 0001008797**

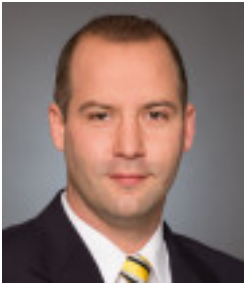
**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1967                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,19 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 1,00                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Peter Fellhofer

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

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















“DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN’ ICH MICH AUS!”

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto: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](mailto: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**



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese Rarität: Ihr Wohntraum 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.**