

**In Bestlage der Leopoldstadt: Zentral begehbare  
Maisonette-Altbauwohnung in sehr gepflegtem Zustand  
und freiem Ausblick**



Das Esszimmer

**Objektnummer: 583175**

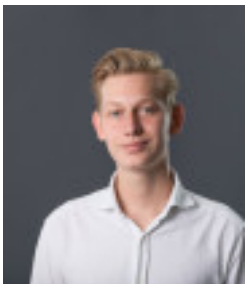
**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1887
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	142,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	236,49 €
<b>Heizkosten:</b>	32,36 €
<b>USt.:</b>	28,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stanislaus Rohr**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Strasse 47/5/2  
1060 Wien























# Objektbeschreibung

## Die Nadel im Heuhaufen.

Wer rund um den Karmelitermarkt wohnen sowie vom Altbaucharme umgeben sein möchte, wird sich in dieser zentral begehbaren Wohnung in der Zirkusgasse besonders wohlfühlen. Sie sind umgeben vom Geschehen und doch abgeschirmt von Lärm und Trubel.

Die Wohnung, welche sich auf zwei Stockwerke aufteilt, verfügt über zwei separate Eingänge durch das Stiegenhaus - im 2. Liftstock und 3. Liftstock. Ausgerichtet ist sie auf eine Straßenflucht, ein direktes Vis-à-vis haben Sie daher nicht, profitieren jedoch von einer ganztägigen indirekten Lichteinstrahlung, weswegen die Wohnung luftig und hell ist.

### Die Raumaufteilung und Ausstattung im 2. Regelgeschoss:

- Vorraum mit großen Einbauschränken
- Mit hochwertigen Geräten ausgestattete Küche mit Fenster in den Innenhof
- Großzügiges Wohnzimmer
- Schönes Esszimmer mit unverbaubarem Blick
- Toilette
- Treppenaufgang

### Die Raumaufteilung und Ausstattung im 3. Regelgeschoss:

- Vorraum mit großen Einbauschränken
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster in den Innenhof
- Großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- WC
- Treppenabgang

### Öffentliche Verkehrsanbindung und Lage:

Die Lage dieser charmanten Immobilie lässt keine Wünsche offen:

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar und der beliebte Karmelitermarkt ist zu Fuß ca. 5 Gehminuten entfernt. Auch an das öffentliche Verkehrsnetz ist man hier bestens angebunden: Die U1-Station Nestroyplatz ist in 2 Minuten erreichbar und



auch die U2 befindet sich in der Nähe. Zusätzlich finden Sie die Straßenbahnlinie 2 und die Buslinie 5A vor.

Die zeitgemäße Umgestaltung des Prachtboulevards Praterstraße inklusive verbreiterten Fahrradwegen ist fertig und der Wandel zur Flaniermeile mit hoher Wohnqualität ist vollzogen. Die breiten Trottoirs auf der schönen Allee mit alten Baumbestand eignen sich besonders gut für Schanigärten. Das Angebot an Wiener Spitzengastronomie, die den richtigen Riecher für "Places to be" hat, breitet sich mittlerweile bis zum Praterstern aus, welcher das Tor aus der Stadt bildet. Jüngste Beispiele sind das "Café Engländer" am Praterstern und das "Mochi" im Dogenhof, doch auch ein Klassiker wie das "Schweizerhaus" im Prater darf bei der Aufzählung natürlich keinesfalls fehlen!

Nur eine U-Bahn-Station trennt Sie von der Wiener Innenstadt. Hier kommt jeder auf seine Kosten, egal ob Sie eine ausgedehnte Shopping-Tour oder den Besuch von Kunst- und Kulturveranstaltungen planen oder einfach beim Bummeln das Flair dieses Gründerzeitviertels genießen wollen.

Die Lage könnte auch für Sportler und Familien mit kleinen Kindern besser nicht sein. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Prater sowie den Donaukanal, somit sind Ihren Freizeitaktivitäten keine Grenzen gesetzt.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Wir dürfen Sie auch darauf aufmerksam machen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap