

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Sabine Kolb**

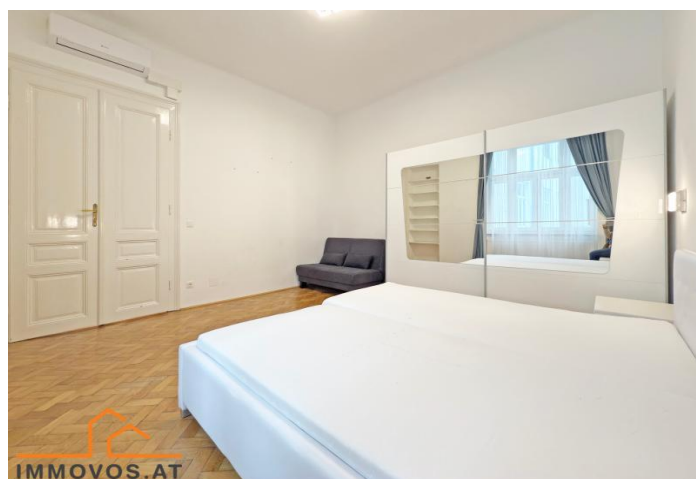
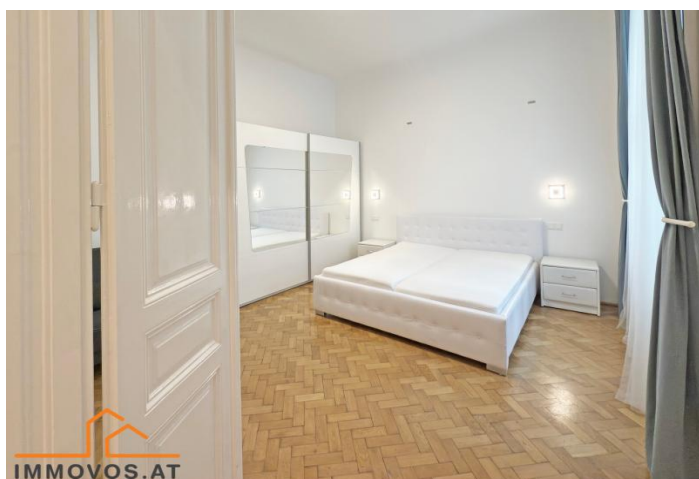
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

## STILVOLLE ALTBAUWOHNUNG IN HOFRUHELAGE



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 46326  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 2., Leopoldstadt  
**Ort:** Wien 2., Leopoldstadt  
**Lage:** Weintraubengasse  
auf Höhe  
Novaragasse

**Verkehrsanbindung:** siehe Inseratstext

### KOSTEN

**Preis:** € 448.900,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 67,00 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 4,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Zimmer:** 3  
**Stockwerk:** 2. Lift-Stock

### stilvolle 3 Zimmer-ALTBAUWOHNUNG

in beneidenswerter Umgebung im 2. Bezirk und ist von zwei Juwelen der Stadt umgeben: dem AUGARTEN und der PRATER-Hauptallee. Der Augarten lädt zu entspannten Spaziergängen und Picknicks ein, während der Prater mit seinen zahlreichen Attraktionen für Unterhaltung sorgt.

Doch das ist noch nicht alles. Die Nahversorgung könnte nicht besser sein! Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Geschäfte und eine breite Auswahl an Restaurants sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Wenn Sie die Wiener Innenstadt mit all ihren kulinarischen und kulturellen Möglichkeiten erkunden möchten, erreichen Sie diese bequem in nur etwa 15 Minuten zu Fuß.

**AUFTEILUNG:** rd. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Wohnküche, 2 Zimmer, großes Vorzimmer, Bad mit Dusche und Toilette, Toilette extra

<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Gasetagenheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	88 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,96
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Flügeltüren</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Vollmöbliert</b>	✓

Die Wohnung liegt im 2. LIFT-Stock (1. Stock plus Mezzanin) in reiner Hofruhelage und wurde vor wenigen Jahren renoviert. Der Lift befindet sich im Hochparterre und ist über mehrere Stufen zu erreichen.

AUSRICHTUNG: Wohnküche West, Zimmer 1 Nord, Zimmer 2 Süd

## AUSSTATTUNG:

Sinfonie aus ELEGANZ und URSPRÜNGLICHKEIT  
Einbauküche, Kunststoffisoliertglasfenster, Apartmentheizung via Gas-Therme mit Radiatoren, Parkettboden, Klimaanlage, original Wiener Flügeltüren, möbliert, 2 Toiletten, Bad und Toilette mit Fenster, Dusche, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Raumhöhe rd. 3,30 m, TV und Internet via A1 und Magenta

ENERGIEAUSWEIS: 88 HWB kWh/m<sup>2</sup>a, fGee 1,96

## HAUS:

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnzone. Parifiziertes Wohnungseigentum mit 27 Objekten. Dachgeschoss bereits ausgebaut. 5 Personen Lift. Kellerabteil rd. 4 m<sup>2</sup>

## öffentliche Erreichbarkeit:

U-Bahnlinien U1, U2 und Schnellbahnen - Praterstern. diverse Straßenbahnen und Autobusse

KAUFPREIS: 449.000,- Euro

## monatliche Kosten:

Betriebskosten 145,- und Beitrag zur Rücklage 71,- Euro, gesamt 216,- Euro

Gas und Strom werden nach Verbrauch vorgeschrieben

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, weitere Informationen, eine ausführliche Beschreibung der Lage und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie möchten auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten? Ich übernehme das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt?

Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und

günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter  
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur  
Verfügung!  
Sabine KOLB 0043676 480 81 81 kolb@immovos.at



