

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



**Mag. Dr. Anton
Legerer**

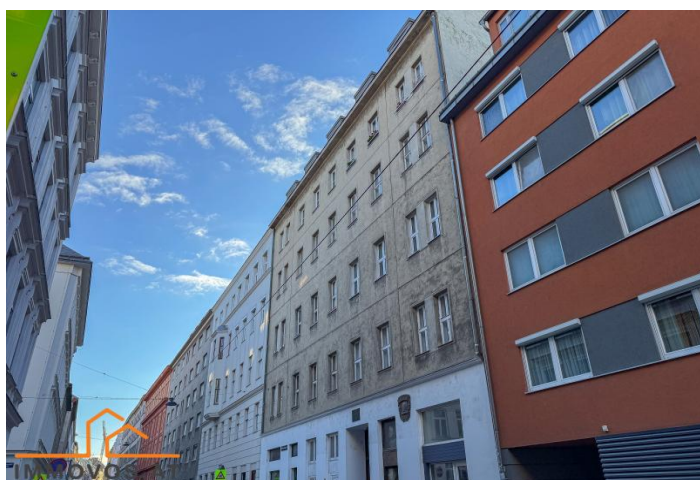
☎ +43 (0) 6643450040

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ legerer@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

FÜR KREATIVE: ALTBAU-ETAGE IN GEFRAGTER LAGE NÄHE U2



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46886
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 2., Leopoldstadt
Ort:	Wien 2., Leopoldstadt
Verkehrsanbindung:	U2, 2, O, 5B

KOSTEN

Preis:	€ 790.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 479,09
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 286,42
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 813,42
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	180,00 m ²
Gesamtfläche ca.:	180,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1900/1954

In Kooperation mit IFIN Immobilien bieten wir eine interessante Kaufgelegenheit in gefragter Lage im 2. Bezirk:

eine zusammengelegte s a n i e r u n g s b e d ü r f t i g e Altbauwohnung mit 180 m² in 1020 Wien zwischen Augarten und Praterstern gelegen. Ursprünglich zwei Einheiten, erstreckt sich das Objekt über die gesamte Etage im Straßentrakt.

Das Gebäude wurde 1954 wiedererrichtet und spiegelt einen faszinierenden Mix aus Altbau (entsprechende Raumhöhen, Stärken der Außenmauern) und 1950er Jahre-Gebäude (Fenster, Stiegenhaus, Haustechnik). Das Objekt bietet bei guter Substanz die Möglichkeit zur Umgestaltung nach zeitgemäßen Bedürfnissen. Der Einbau eines Aufzugs (für diese Wohnung wird die Station im Halbstock zu liegen kommen) wird nach einem Beschluss der Eigentümer derzeit geplant (Kostenanteil geschätzt zirka € 11.000). Weiters werden bei der Liegenschaft in naher Zukunft die Fenster getauscht und das Gebäude wird gedämmt, der Kostenanteil für den Käufer beträgt € 61.827,23.

Zimmer:	6
Stockwerk:	3
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	149 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,5
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

VB: € 790.000

Mitten im (wieder)belebten jüdischen Viertel mit kleinteiliger Infrastruktur, Geschäften für jeglichen Bedarf, Banken, Bäckereien, Cafés und Restaurants, nahe zu den U-Bahnen U2 Taborstraße und U1 sowie Schnellbahnknotenpunkt Praterstern.

Fazit: Eine rare Gelegenheit und angesichts des realistisch-günstigen Rufpreises ein Angebot für alle, die ihren Wohn(t)raum in gefragter lebendiger Lage zwischen den Naherholungszentren Augarten und Prater selbst gestalten möchten - und dabei unterm Strich um einiges günstiger aussteigen können als bei vergleichbaren sanierten oder neu errichteten Wohnungsangeboten!

Weitere Informationen:
Dr. Anton Legerer, 0664/345 00 40,
legerer@immovos.at



