

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Stilvolle 2 Zimmer Wohnung mit Loggia mitten im 2. Bezirk



Objekt-Nr. OM-423883

#### Wohnung

Verkauf: **888.000 €**

Ansprechpartner:  
Oliver Lesdedaj

Praterstraße  
1020 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,17 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	67,17 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia beim Nestroyplatz – 1020 Wien

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Schritte vom Nestroyplatz entfernt. Mit einer Wohnfläche von 67,17 m<sup>2</sup> sowie einer großzügigen Loggia von 7,39 m<sup>2</sup> verbindet sie klassisches Wiener Flair mit modernem Wohnkomfort.

Raumaufteilung:

Vorzimmer – einladender Eingangsbereich mit Platz für Garderobe

Wohnzimmer mit Essnische – hell und freundlich, ideal für gemütliche Stunden und gesellige Runden

Schlafzimmer – geräumig und ruhig gelegen

Separate Küche – neu eingebaut und modern ausgestattet

Badezimmer – gepflegt, mit Dusche/Badewanne

Separates WC – für zusätzlichen Komfort

Loggia – großzügig und sonnig, perfekt zum Entspannen

## Ausstattung

Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Neue Küche – modern, funktional und sofort nutzbar

Frisch ausgemalt – die Wohnung präsentiert sich in einwandfreiem Zustand

Stilechte Originalmöbel – verleihen dem Zuhause einen besonderen Charakter und können auf Wunsch übernommen werden

Loggia – mit rund 7,39 m<sup>2</sup> zusätzlicher Wohnqualität

Helle Räume – durchdachter Grundriss mit angenehmer Wohnatmosphäre

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 2. Bezirks. Der Nestroyplatz sowie die U1 befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine optimale Anbindung ins Stadtzentrum. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturelle Angebote und die Nähe zum Prater runden die attraktive Lage ab.

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

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	182,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essnische und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

