

Wien, Leopoldstadt - Wien

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in begehrter Lage nahe dem Augarten

Property ID: 20263445021



PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53,09 m² • ROOMS: 2

Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

At a glance

Property ID	20263445021
Living Space	ca. 53,09 m ²
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	398.000 EUR
Type	Apartment
Commission	3% zzgl. UST
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy certificate valid until	11.07.2029
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	1038.31 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

The property



Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

The property



Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

The property



Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

The property



Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

The property



Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

The property



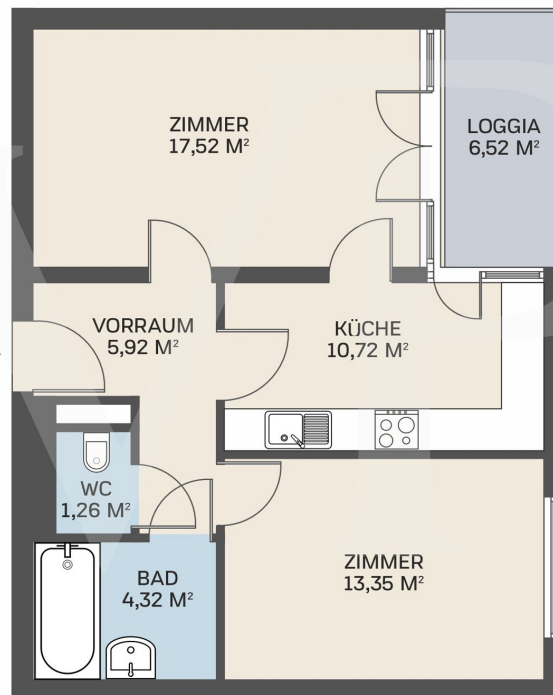
Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

The property



Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

A first impression

In einer der gefragtesten Wohnlagen des 2. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie eine hervorragend aufgeteilte Wohnung mit zwei Zimmern, die durch ihren durchdachten Grundriss, eine Loggia mit schönem Grünblick sowie die ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Augarten und verbindet urbanes Leben mitten in Wien mit der Ruhe und dem Grün des nahegelegenen Parks.

Ob als Eigenheim oder als attraktive Anlage, diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Leben in einer der beliebtesten Gegenden Wiens.

Das helle, großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich und überzeugt durch seine angenehme Raumgröße. Auch das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank und sorgt durch seine ruhige Lage für erholsame Nächte.

Ein besonderes Highlight ist die separate Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum bietet. Sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die mit ihrem schönen Grünblick der ideale Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag ist.

Das Badezimmer präsentiert sich hochwertig ausgestattet, mit stilvollen Materialien, einer luxuriösen Dusche sowie stimmungsvoller LED Beleuchtung, die für ein angenehmes Ambiente sorgt.

Zusätzlich stehen im Haus Tiefgaragenstellplätze zur Miete zur Verfügung, praktisch für alle, die ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt unterbringen möchten.

Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

All about the location

Nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt liegt der Augarten, eine der ältesten und schönsten barocken Parkanlagen Wiens. Auf über 50 Hektar laden gepflegte Grünflächen, prachtvolle Baumalleen und weitläufige Spazierwege zum Verweilen, Sporttreiben oder Entspannen im Grünen ein. Ob beim Joggen am Morgen, einem Spaziergang mit dem Hund oder einem ruhigen Nachmittag im Park, der Augarten ist ein wertvoller Rückzugsort direkt vor der Haustüre.

Auch die Nahversorgung überzeugt auf ganzer Linie. Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und Apotheken liegen allesamt in Gehdistanz, ebenso Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die sich alle in der unmittelbaren Umgebung befinden.

Auch verkehrstechnisch ist die Wohnung bestens angebunden. Mehrere Straßenbahn und Buslinien halten in kurzer Gehdistanz und verbinden Sie rasch mit allen Teilen Wiens. Die U Bahn liegt ebenfalls in der Nähe, sodass sowohl die Wiener Innenstadt als auch wichtige Verkehrsknotenpunkte bequem zu erreichen sind.

Für Autofahrer bietet die Umgebung zusätzliche Vorteile. Über die nahen Hauptverkehrsachsen gelangen Sie zügig zur Donauuferautobahn (A22), zur Südosttangente (A23) sowie in Richtung Flughafen Wien oder ins Umland. Dennoch bleibt die Wohnlage selbst angenehm ruhig, ein seltener Vorteil bei so guter infrastruktureller Anbindung.

Sag mir gern noch die genauen Gehminuten, Linien, die nächste U Bahn Station sowie die Distanz zur Autobahn, dann baue ich die konkreten Angaben direkt ein.

Property ID: 20263445021 - 1020 Wien, Leopoldstadt - Wien

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com