POSCH IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Großzügig wohnen, ruhig schlafen: Altbau mit 3,70 m Raumhöhe, Lift & Keller, nahe Augarten



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Land: Österreich
Adresse: 1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr: 1870
Wohnfläche (ca.): 54,33 m²
Kaufpreis pro m²: 5.779,50 €
Etage: 1
Energieausweis: Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis: 2030-11-04

Kaufpreis € 314.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Posch-Immobilien
Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wien,Leopoldstadt
> 54,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6606



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	1020 Wien,Leopoldstadt - Augarten, Ober
Baujahr	1870
Wohnfläche (ca.)	54,33 m²
Kaufpreis	314.000,- €
Kaufpreis pro m²	5.779,50 €
Etage	1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	2030-11-04
Energieausweis Baujahr	1870
Badezimmer	1
WC	1
Keller (ca.)	12,58 m²
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Objektbeschreibung:

Objektbeschreibung:

Die Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Gründerzeithauses, das um 1870 erbaut wurde. Das Haus ist sehr gut erhalten: Die Fassade ist saniert, das Dachgeschoß ausgebaut.

Die Räume sind rund 3,70 m hoch und wirken dadurch deutlich größer, als die 54,33 m² Nutzfläche vermuten lassen. Die beiden Zimmer sind mit je rund 21 m² fast gleich groß. Sie lassen sich frei nutzen, etwa als Wohn- und Schlafzimmer, als Arbeitszimmer oder als Zimmer für Gäste. Alle Fenster gehen in den Innenhof. Deshalb ist es in der Wohnung angenehm ruhig, und das mitten im 2. Bezirk.

Hier gehts direkt zur 360 Grad online Tour: 360 Grad Rundgang [https://my.matterport.com/show/?m=r6raAQ6AJ8j]

Raumaufteilung laut Plan:

* Zimmer 1: 21,21 m²
* Zimmer 2: 21,49 m²
* Küche: 8,39 m²
* Bad: 2,21 m²
* WC (separat): 1,03 m²
* Nutzfläche gesamt: 54,33 m²
* Kellerabteil: 12,58 m²

Ausstattung:

Die Wohnung ist gepflegt. Bad und Küche funktionieren, und Sie können sofort einziehen. Wer die Wohnung erstmals selbst bezieht, wird Bad, Küche und Böden wahrscheinlich nach eigenem Geschmack erneuern wollen. Das hat einen Vorteil: Sie zahlen nicht für die Ausstattung eines anderen, sondern richten die Wohnung so ein, wie Sie es möchten.

Die Gasetagenheizung wurde erst vor wenigen Jahren neu eingebaut. Dieser Teil der Haustechnik ist also schon erledigt.

Auch der Zugang ist bequem. Ein Personenlift bringt Sie in den 1. Stock. Zwischen Eingangsbereich und Personenlift gibt es zusätzlich einen Behindertenlift, sodass Sie die Wohnung ohne Stufen erreichen. Das hilft mit Kinderwagen, schweren Einkäufen und im Alter. Dazu kommt ein eigenes Kellerabteil mit 12,58 m², in dem Fahrrad, Koffer und Vorräte Platz finden.

Lage:

Sie wohnen in einer der beliebtesten Ecken der Leopoldstadt. Augarten und Donaukanal erreichen Sie zu Fuß. Ins Zentrum kommen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. So haben Sie die City vor der Tür, wohnen aber selbst ruhig.

Die U-Bahn-Linien U2 und U4 (Schottenring, Roßauer Lände) erreichen Sie zu Fuß. Direkt vor der Tür fahren die Straßenbahnlinien 2 und 31 sowie die Buslinien 5A und 5B, und der Citybus 2A bringt Sie ohne Umsteigen zum Stephansplatz.

Nahversorger, Bäckereien, Cafés und Restaurants gibt es in der unmittelbaren Umgebung. Im Augarten und an der Promenade am Donaukanal können Sie sich erholen, Sport treiben und spazieren gehen.

Sonstiges:

Eine ruhige Altbauwohnung mit eindrucksvoller Raumhöhe, zwei großen Zimmern, barrierefreiem Zugang und neuer Heizung. Sie eignet sich zum Selbstbewohnen und als Anlage.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen Ing.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Posch-Immobilien
Halmgasse 3 ° 1020 Wien
Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wien,Leopoldstadt
> 54,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6606



Robert Posch gerne zur Verfügung:

Mobil: 0699 15115000

Mail: office@posch-immobilien.at

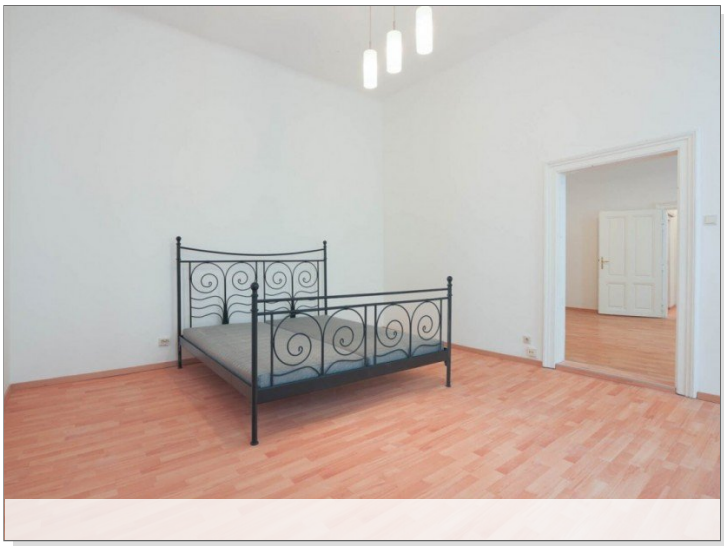
POSCH Immobilien ist bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig und wahrt die Interessen von Käufer und Verkäufer gleichermaßen, wie es das Maklergesetz vorsieht. Alle Angaben stammen vom Eigentümer bzw. aus vorliegenden Plänen und Unterlagen. Wir haben sie sorgfältig geprüft, können für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit aber keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

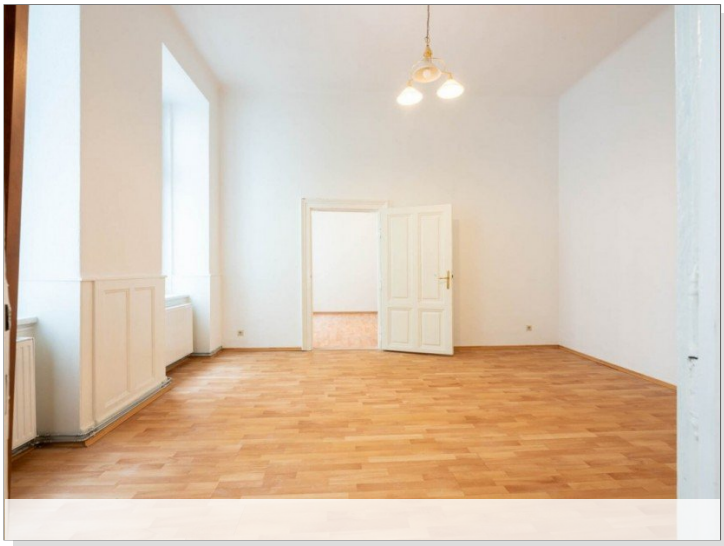
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

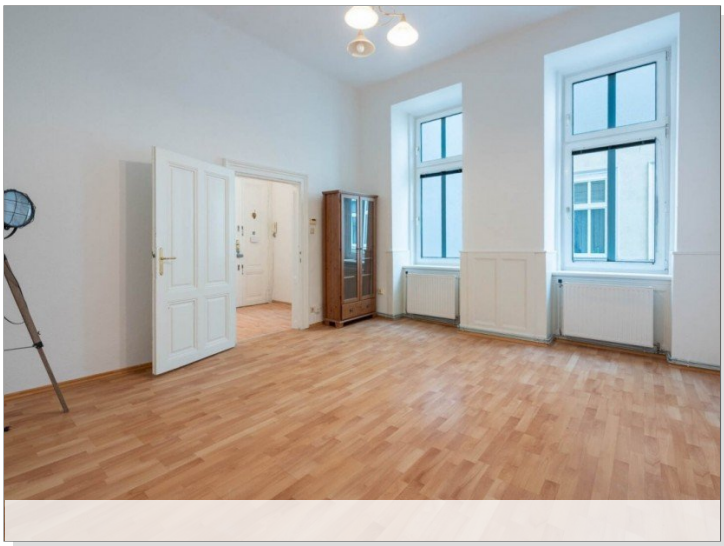
Lagebeschreibung:

Augarten, U2 Nähe

Objektbilder:









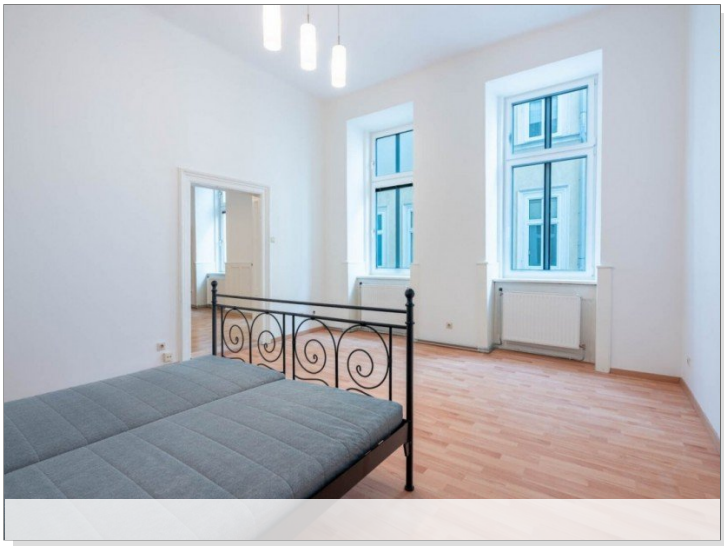
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Posch-Immobilien
Halmgasse 3 ° 1020 Wien
Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

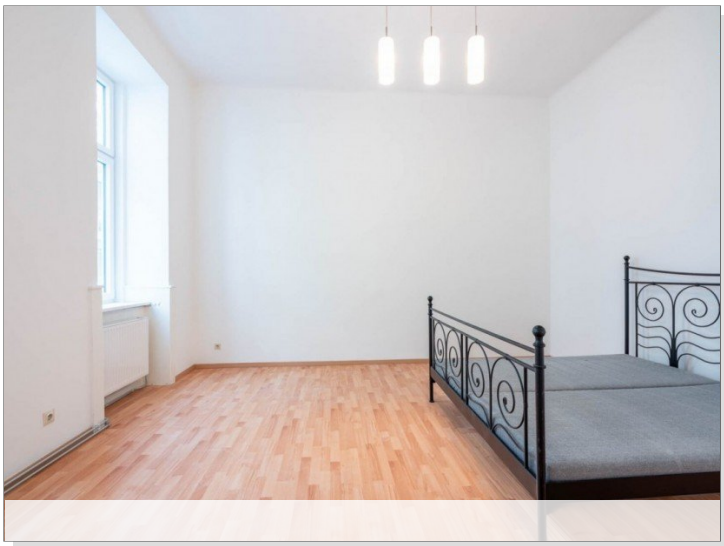
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wien,Leopoldstadt
> 54,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6606

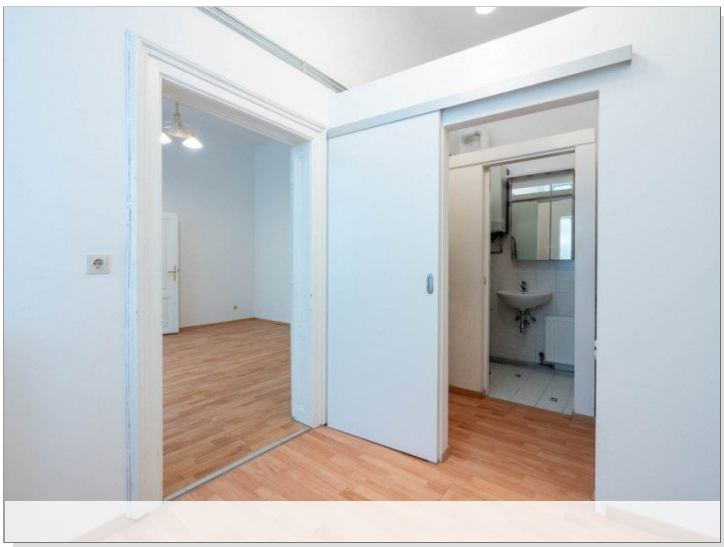


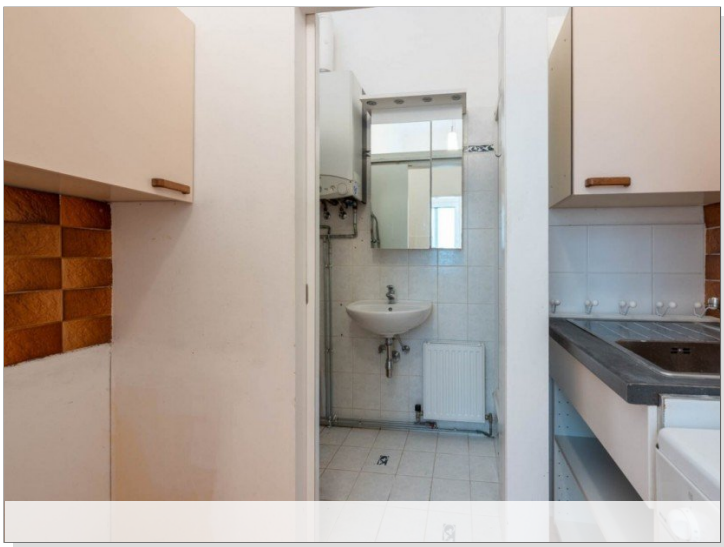












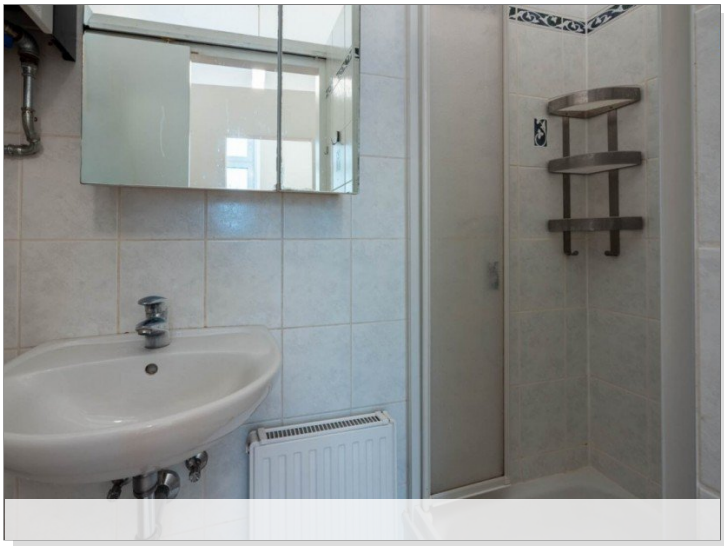
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Posch-Immobilien
Halmgasse 3 ° 1020 Wien
Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

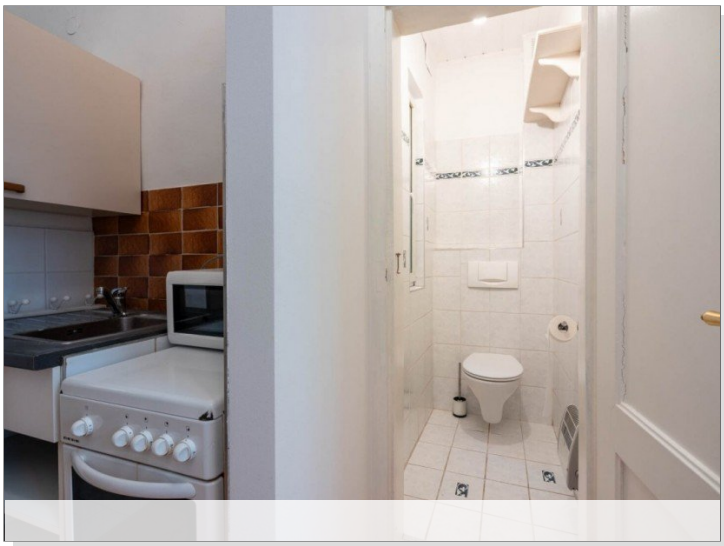
Eckdaten

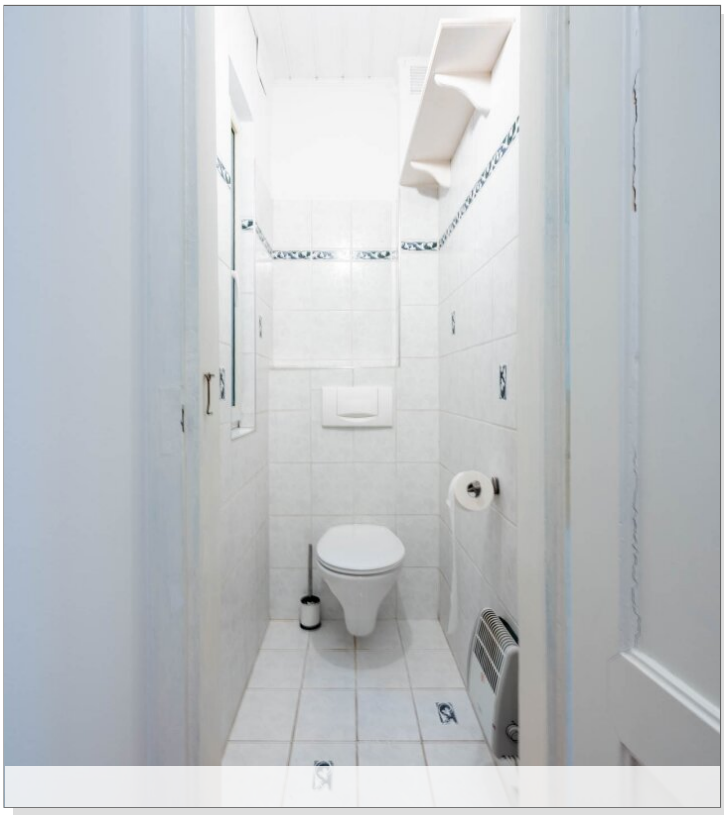
> Etagenwohnung
> Wien,Leopoldstadt
> 54,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6606











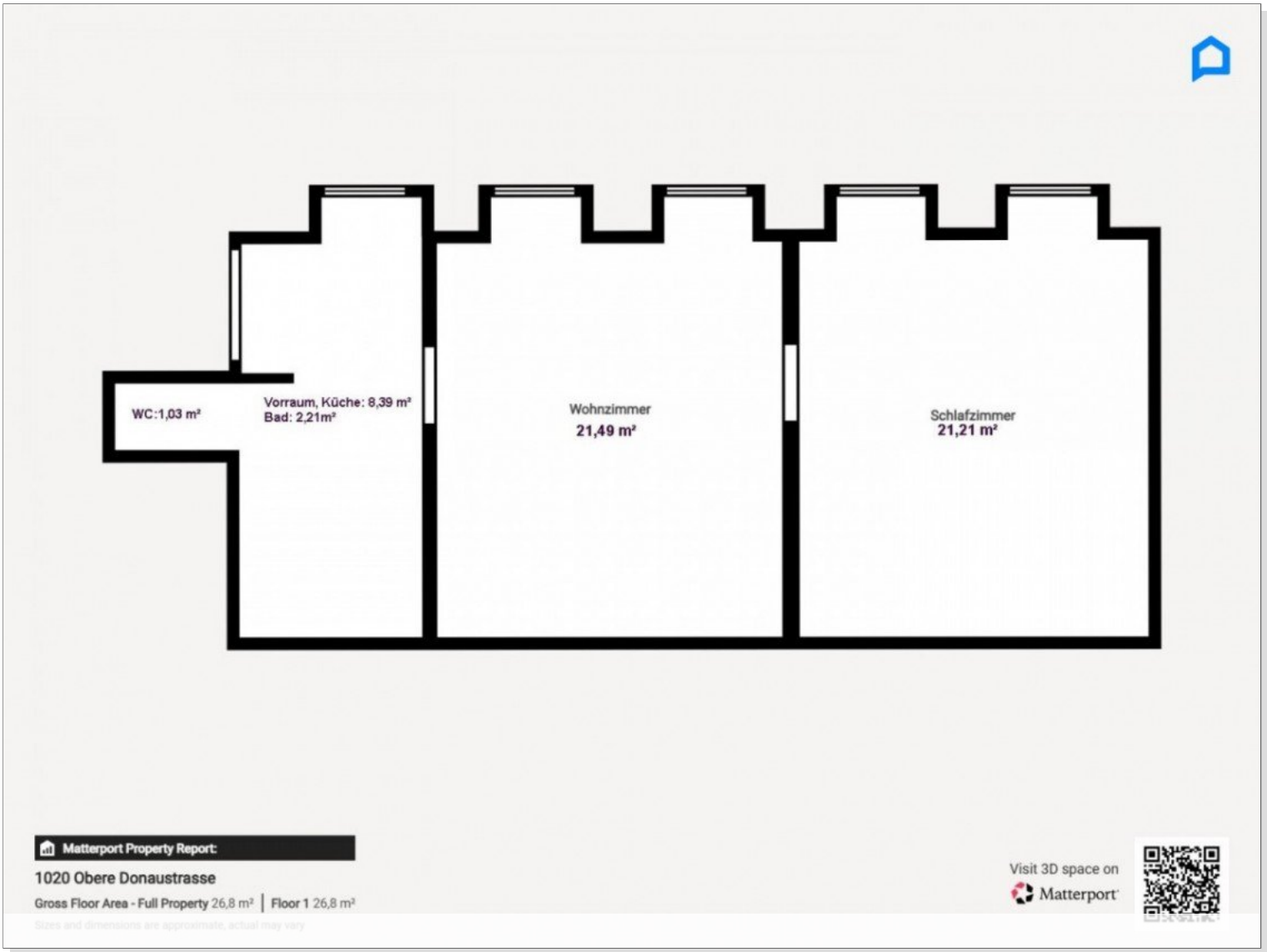
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Posch-Immobilien
Halmgasse 3 ° 1020 Wien
Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

Eckdaten



> Etagenwohnung
> Wien,Leopoldstadt
> 54,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6606



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Posch-Immobilien
Halmgasse 3 ° 1020 Wien
Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Wien,Leopoldstadt
> 54,33 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6606



Ansprechpartner:

Herr Robert Posch

Telefon: +43 699 151 15000
Mobil: +43 699 151 15000
E-Mail: office@posch-immobilien.at

Firmendaten:

Posch Immobilien
Halmgasse 3/9
1020 Wien

Tel.: +43 699 / 151 15 000
E-Mail: office@posch-immobilien.at
Internet: www.posch-immobilien.at

Geschäftsführer: Ing. Robert Posch
UID Nr.: ATU63144118
Mitglied im Fachverband der Immobilien-und Vermögenstreuhänder
Internet: www.wkimmo.at

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026