



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228387

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 439000€

Straße:

1020 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 64.9m<sup>2</sup>

## Stadtnahe 2,5 Zimmer-Wohnung mit Altbauflair - Nähe Donaukanal



Top-Lage - Altbauflair in der Leopoldstadt

Diese stilvoll modernisierte Altbauwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Liftstock vereint klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort in begehrter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirkes.

Das klassische Zinshaus am Czerninplatz wurde um die Jahrhundertwende errichtet und zählt zu den beeindruckenden Altbauten des 2. Bezirks. Die schön renovierte Außenfassade, das gepflegte Stiegenhaus sowie die typische Altbau-Raumhöhen verleihen dem Gebäude einen besonderen Charakter. Der begrünte Czerninplatz mit seinen schönen Sitzgelegenheiten schafft eine kleine Grünoase direkt vor der Haustüre. Die Wohnung ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit ihrer einladenden Atmosphäre und einem hervorragend durchdachten Grundriss. Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit viel Charme und Wohnqualität.

Das großzügige Wohnzimmer mit klassischem Eichenparkettboden und großen Fenstern bietet ein stilvolles Ambiente mit typischem Altbau-Flair. Direkt angeschlossen befindet sich das ruhige Schlafzimmer. Ein weiteres, kleines Zimmer (Kabinett) mit Gangfenster eignet sich ideal als Home-Office, Schrankraum oder Gästezimmer.

Die offen in den Wohnbereich integrierte Küche ist funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das moderne Badezimmer verfügt über eine elegante Walk-in-Dusche, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Für angenehme Wärme sorgt eine Gas-Etagenheizung.

Die ausgezeichnete Lage rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab: Die Wiener Innenstadt und der Schwedenplatz sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Donaukanal und die Praterauen laden zu entspannten Spaziergängen, Sport und Erholung mitten in der Stadt ein.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum in Wien!

Raumaufteilung:

Vorzimmer  
Wohnzimmer mit Küche  
Schlafzimmer  
Kabinett/Schrankraum  
Duschbad  
WC

Zusätzlichen Stauraum finden Sie bei dieser Wohnung im zugeordneten Kellerabteil.

Die Betriebskosten sind Zirka-Angaben, die genauen Betriebskosten werden in Kürze nachgereicht.  
Lage:

Das Objekt befindet sich am Czerninplatz, nur wenige Gehminuten vom Schwedenplatz entfernt oder dem nahe gelegenen Praterstern im 2. Wiener Gemeindebezirk. In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien sowie kleine Boutiquen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Praterstraße gilt als aufstrebende Wohn- und Geschäftsgegend mit urbanem Flair und vielfältigem kulinarischem Angebot.

Nur wenige Schritte entfernt bietet das Donaukanalufer viele Freizeitmöglichkeiten, Lokale und Radwege. Der nahegelegene Wiener Prater und der Augarten laden ebenfalls zu Spaziergängen, Sport oder Erholung im Grünen ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U1 Nestroyplatz (ca. 3 Minuten), U 4 Schwedenplatz (ca. 10 Minuten)

Straßenbahnlinien O, 5

Buslinien 5 A,B und 80A, 82A

S-Bahn-Knoten Praterstern mit direkter Verbindung zum Flughafen und in die Außenbezirke

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Christina Carlsen persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter [carlsen@thurner-realitaeten.at](mailto:carlsen@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Kaufvertragshonorar:

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch die Kanzlei Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH. Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 64.9m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 91.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.44m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 439000€

Nebenkosten: 194.4€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: [carlsen@thurner-realtaeten.at](mailto:carlsen@thurner-realtaeten.at)