



## Pratercottage - stilvolle Altbauwohnung mit großem Potential



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma:	Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH
Kontakt:	Björn Bannert
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Kirchstraße 10 6900 Bregenz
Telefon:	+43 5574 54325
Mobile:	+43 664 75125616
E-Mail:	bb@kmenta-immo.at

### Pratercottage - stilvolle Altbauwohnung mit großem Potential

Das Haus wurde, wie viele Bauwerke im Pratercottage, sehr aufwendig und luxuriös gebaut. Es besticht durch seine gegliederte Fassade mit den vorstehenden Balkonen. Die Dachform ist beeindruckend.

Erwähnenswert ist der stilvolle Eingangsbereich sowie das großzügige Stiegenhaus.

Die im 3. Stock gelegene Wohnung verfügt über wunderschöne Stuckdecken in den beiden großen Räumen (je ca. 30 m<sup>2</sup>). Die Flügeltüren mit geätzter Verglasung und stilvollen Ornamenten an den Türstöcken bieten gehobenen Altbauflair. Die Raumhöhe von 3,70 Meter ist beeindruckend.

Bestehend 2 großzügigen Zimmern, 1 kleineres Zimmer, Küche mit Speis, Vorraum, Bad (10m<sup>2</sup>) sowie einen kleinen Balkon mit 2 m<sup>2</sup> an der Hausfront sowie einen Klopfbalkon in den Innenhof.

Die Wohnung hat viel Potential und lässt sich mit einer durchdachten Sanierung und Adaptierung in eine luxuriöse Altbauwohnung verwandeln.

Im Haus (Mitte des Stiegehauses) befindet sich ein Personenlift, der mittels Schlüssel benutzt werden kann. Der Lift befindet sich im Alleineigentum eines Wohnungseigentümers. Für die Nutzung ist mit ihm eine Vereinbarung abzuschliessen.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass eine Familienwohnung mit 1 Schlafzimmer und 2 Kinderzimmer realisierbar ist, dafür jedoch ein etwas höherer Aufwand für die Umbauarbeiten zu berücksichtigen wäre.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

#### Lage:

Pratercottage ist in Wien die Bezeichnung für ein einst großbürgerliches Wohngebiet in der Leopoldstadt, dem 2. Wiener Gemeindebezirk. In dem zwischen der Hauptallee des Praters und dem Donaukanal gelegenen ehemaligen Augebiet entstanden von der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts an repräsentative Villen vermögender Bürger und Sportklubs. <https://de.wikipedia.org/wiki/Pratercottage>

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Wien 2. Bez. Leopoldstadt, Wien 2. Bezirk Leopoldstadt		
<b>Anzeigen ID</b>	228563		
<b>Wohnfläche</b>	117.79 m²	<b>Zimmer</b>	4
<b>Baujahr</b>	1890	<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	6,15 m²
<b>Keller</b>	7,50 m²	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	sofort	<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_515

---

Kaufpreis	€ 850.000
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 206
Einmalkosten	€ 131
Provision	30.600,00 € inkl. 20% USt.