

**Wunderbar gepflegte 3 Zimmerwohnung mit hohem
Wertsteigerungspotential in der Brigittenau zu kaufen**



Objektnummer: 185

Eine Immobilie von APA Die Bessermacher GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	137,09 €
Heizkosten:	166,05 €
USt.:	46,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dietmar Schermann

APA Die Bessermacher GmbH
Schinnaglgasse 12/ 3/ R1
1160 Wien

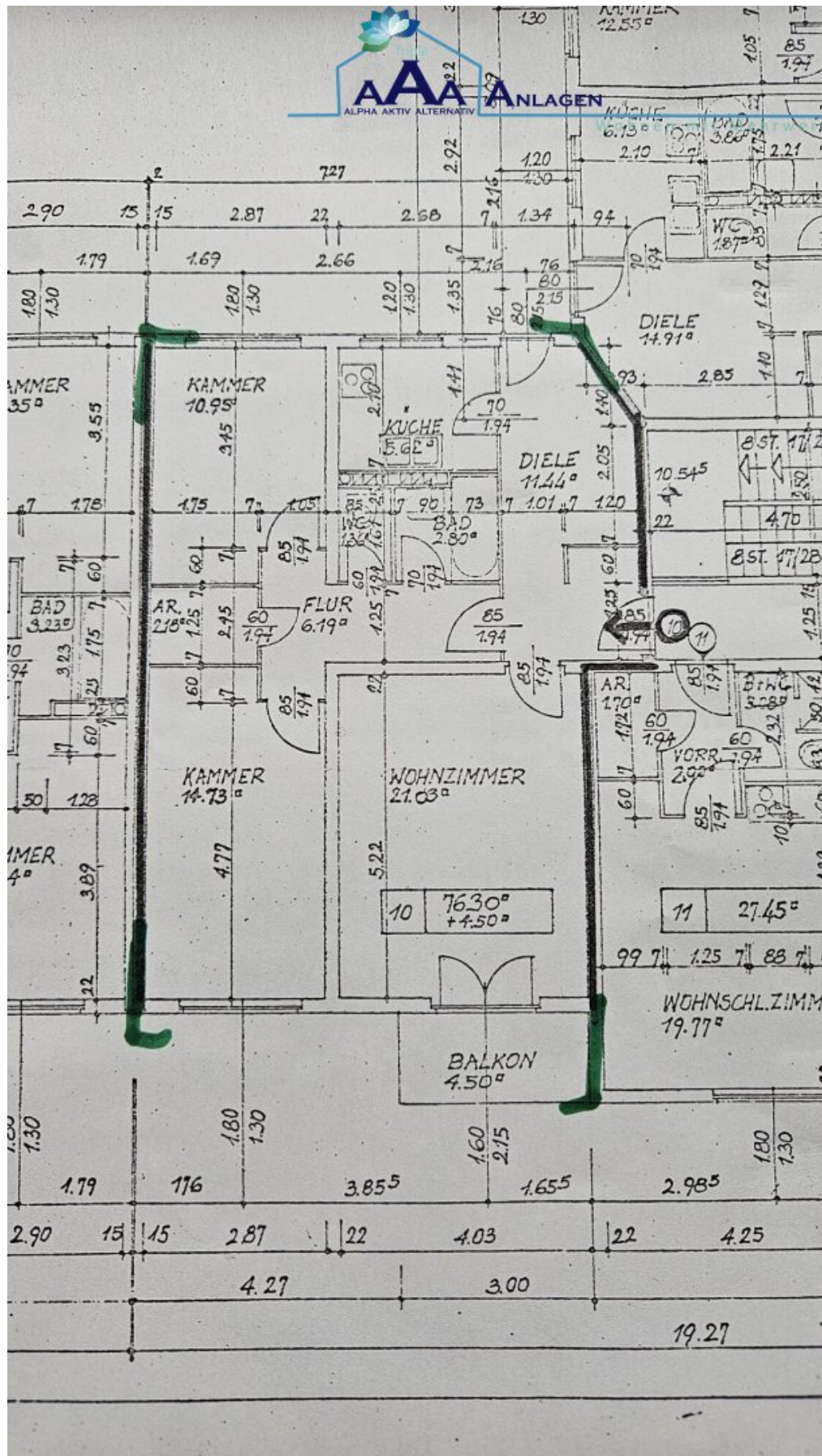












Objektbeschreibung

Die ruhige und sonnige Wohnung besteht aus 2 Zimmern, einem schönen großen Wohnzimmer und einem kleinen Arbeitsraum.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und kann als Anlageobjekt mit großen Wertsteigerungspotential erworben werden. Die Mieter kann man als vorbildlich bezeichnen und haben großes Interesse nach Ablauf des Vertrags im Herbst 2026 weiterhin die Wohnung zu mieten.

Nachstehend dürfen wir auf das Projekt Nordwestbahnhof der Stadt Wien hinweisen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft entsteht.

Vom Güterumschlagplatz zum neuen Stadtteil bis 2035

Der Nordwestbahnhof ist mit 44 Hektar Fläche das letzte große innerstädtische Entwicklungsgebiet. Das Gelände liegt zwischen Donau und Donaukanal in der Nähe des Augartens und wurde als Güterumschlagplatz genutzt. Hier bietet sich die einmalige Chance, die beiden durch den Bahnhof getrennten Bezirkshälften durch einen neuen Stadtteil miteinander zu verbinden. Dieser Stadtteil soll ein klimafreundliches und sozial durchmisches Wohn- und Arbeitsviertel werden.

Die rund 1,5 Kilometer lange und 400 Meter breite Barriere zwischen Augarten und Dresdner Straße wird aufgehoben. Bis 2035 planen die Stadt Wien und die ÖBB in enger Kooperation rund 6.500 Wohnungen für rund 16.000 Menschen und schaffen 4.700 Arbeitsplätze.

Hohe Umwelt-, Planungs- und Baustandards tragen dazu bei, dass inmitten der Brigittenau ein neuer attraktiver urbaner Ort mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Erholungsmöglichkeiten und Platz für Freizeit-Aktivitäten entsteht.

Aktuell laufen die Abbrucharbeiten am Areal in 2 Phasen, die planmäßig bis 2028 abgeschlossen sein sollen. Geplanter Baubeginn für die 1. Errichtungsphase ist 2026. Der Bildungscampus soll 2028 fertiggestellt sein.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap