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.

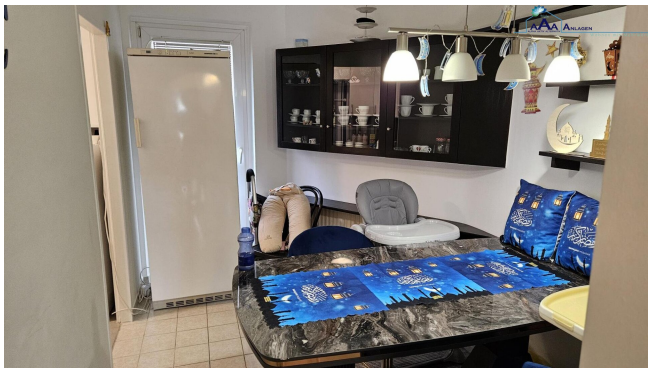
Ihr Ansprechpartner

Dietmar Schermann

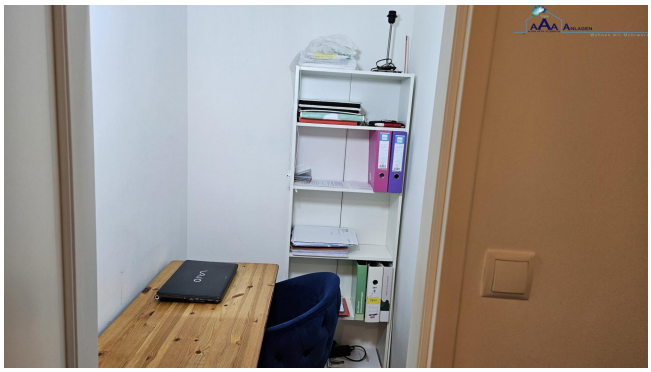
APA Die Bessermacher GmbH
Schinnaglgasse 12/ 3/ R1
1160 Wien

AAA Anlagen

AAA Anlagen
Wohnen mit Mehrwert

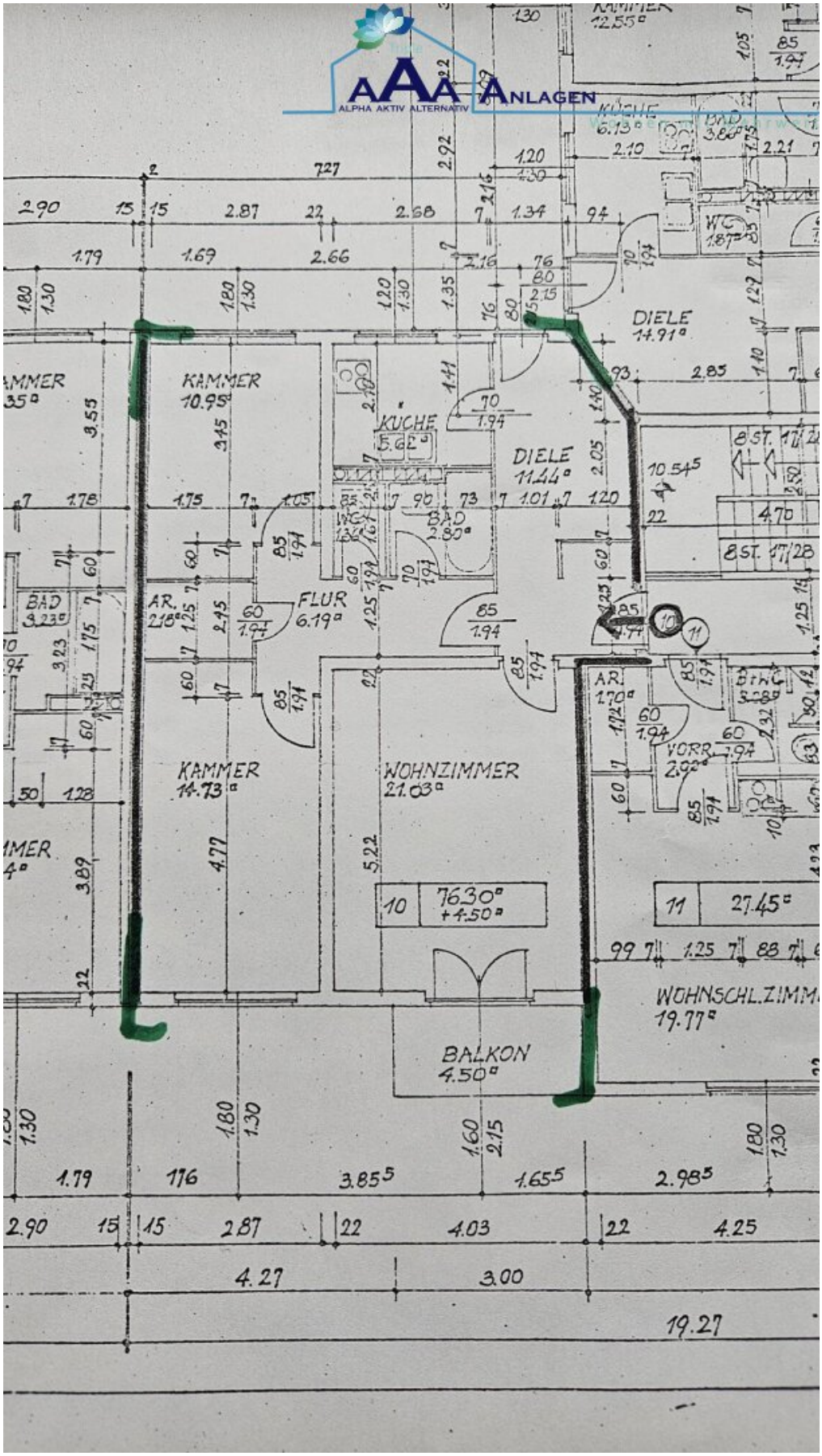


AAA Anlagen
Wohnen mit Mehrwert



WC
AAA Anlagen
ALPHA AKTIV ALTERNATIV
Wohnen mit Mehrwert

AAA ANLAGEN
ALPHA AKTIV ALTERNATIV
S+B
GRUPPE
CREATING REAL SUCCE
WWW.SB-GRUPPE.AT


AAA-ANLAGEN
ALPHA AKTIV ALTERNATIV
KAMMER 12.55
KÜCHE 6.13
BAD 3.86
WC 1.87
DIELE 14.91
KAMMER 10.95
KÜCHE 5.62
DIELE 11.44
WC 1.64
BAD 2.80
8 ST. 17/28
BAD 3.23
AR. 2.18
FLUR 6.19
KAMMER 14.73
WOHNZIMMER 21.03
AR. 1.70
VORR. 2.02
BTHG 3.28
10 76.30 + 4.50
11 27.45
WOHNSCHL.ZIMMER 19.77
BALKON 4.50
19.27

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 durchmischtes 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