

**Fernblick inklusive! Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit
Loggia bei UNO City / Alte Donau**



Objektnummer: 4356/179

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,48 m ²
Nutzfläche:	46,11 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	102,60 €
USt.:	10,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 3553 790
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.



gungstermin zur







Objektbeschreibung

Top-gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 22. Bezirk – Nähe UNO City & Donauinsel

Diese charmante und kompakte **2-Zimmer-Wohnung** mit ca. **42 m² Wohnfläche** und einer **ca. 8 m² großen Loggia** befindet sich in begehrter Lage im **22. Wiener Gemeindebezirk** – nur wenige Gehminuten von der **U1-Station Kaisermühlen-VIC**, der **UNO City**, der **Donauinsel** und der **Alten Donau** entfernt.

Ob zur **Eigennutzung** oder als **wertbeständige Anlage** – dieses Objekt überzeugt durch **beste Infrastruktur, hohe Lebensqualität** und **exzellente Vermietbarkeit**.

Die Wohnung ist nicht nur für Eigennutzer interessant. Als Anleger kann die Wohnung zum angemessenen Mietzins angeboten werden.

Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 42 m²
- **Loggia:** ca. 8 m²
- **Zimmer:** 2
- **Heizung:** Fernwärme
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Lift:** vorhanden

Highlights auf einen Blick

- Nur **3–5 Gehminuten** zur **U1 Kaisermühlen-VIC**
- Nähe **UNO City, Donauinsel & Alter Donau**
- **Sonnige Loggia** – perfekt zum Entspannen im Grünen
- **Heller Wohnraum** mit durchdachtem Grundriss
- **Hohe Vermietbarkeit** dank erstklassiger Lage

- Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, **Schulen & Ärzte** in unmittelbarer Nähe
- Direktverbindung ins Stadtzentrum – **Stephansplatz in ca. 10 Minuten**

Kaufpreis & Nebenkosten

- **Kaufpreis:** € 240.000,–
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Die Wohnung ist nicht nur für Eigennutzer interessant. Als Anleger kann die Wohnung zum angemessenen Mietzins angeboten werden.

Besichtigung & Kontakt

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie bitte:

? **Herrn Bruno Franz**

? **+43 664 3553 790**

Bitte beachten Sie, dass wir **nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten inkl. Telefonnummer** weitere Informationen versenden können.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie kompetent und engagiert – von der Bewertung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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 <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap