Vollmöblierte Anleger-Wohnung am Stadtentwicklungsgebiet

Wohnzimmer

Objektnummer: 2674

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,99 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	222.222,00 €
Kaufpreis / m²:	4.115,98 €
Betriebskosten:	97,35 €
Heizkosten:	60,16 €
USt.:	25,78 €

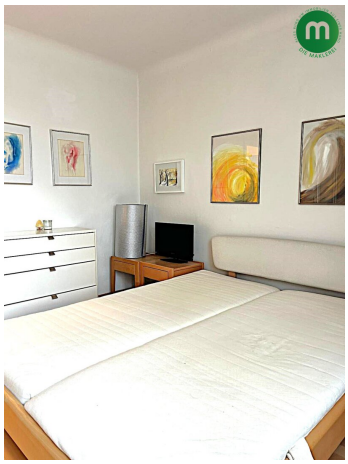
Provisionsangabe:

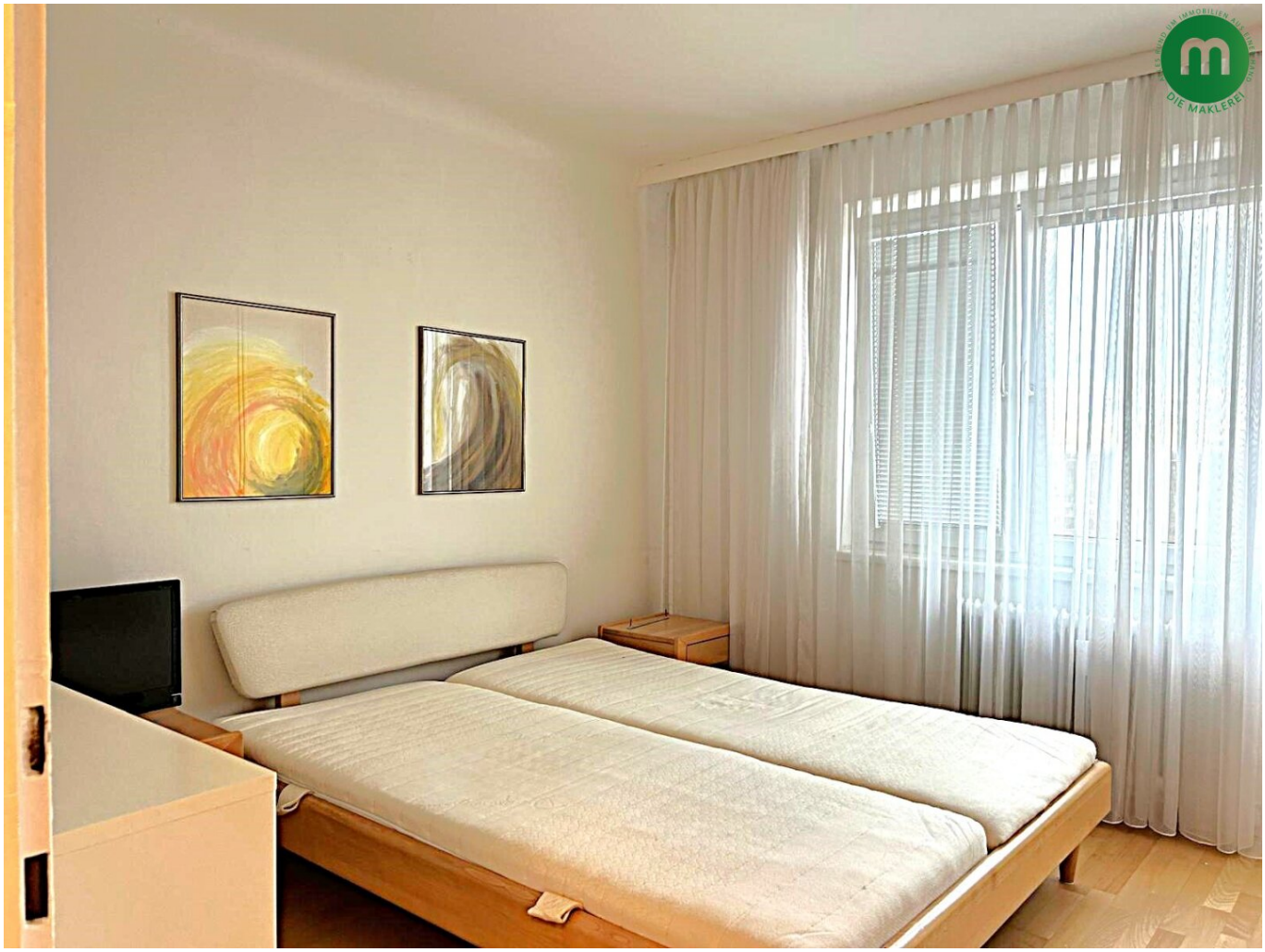
7.999,99 € inkl. 20% USt.

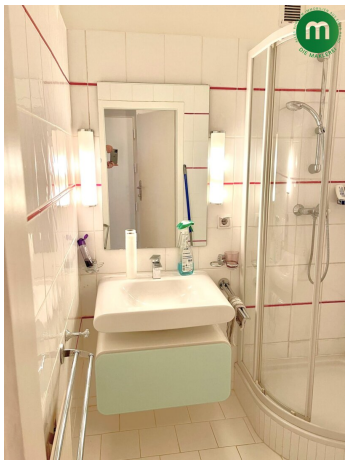
Ihr Ansprechpartner

Pino Reinhard Lux

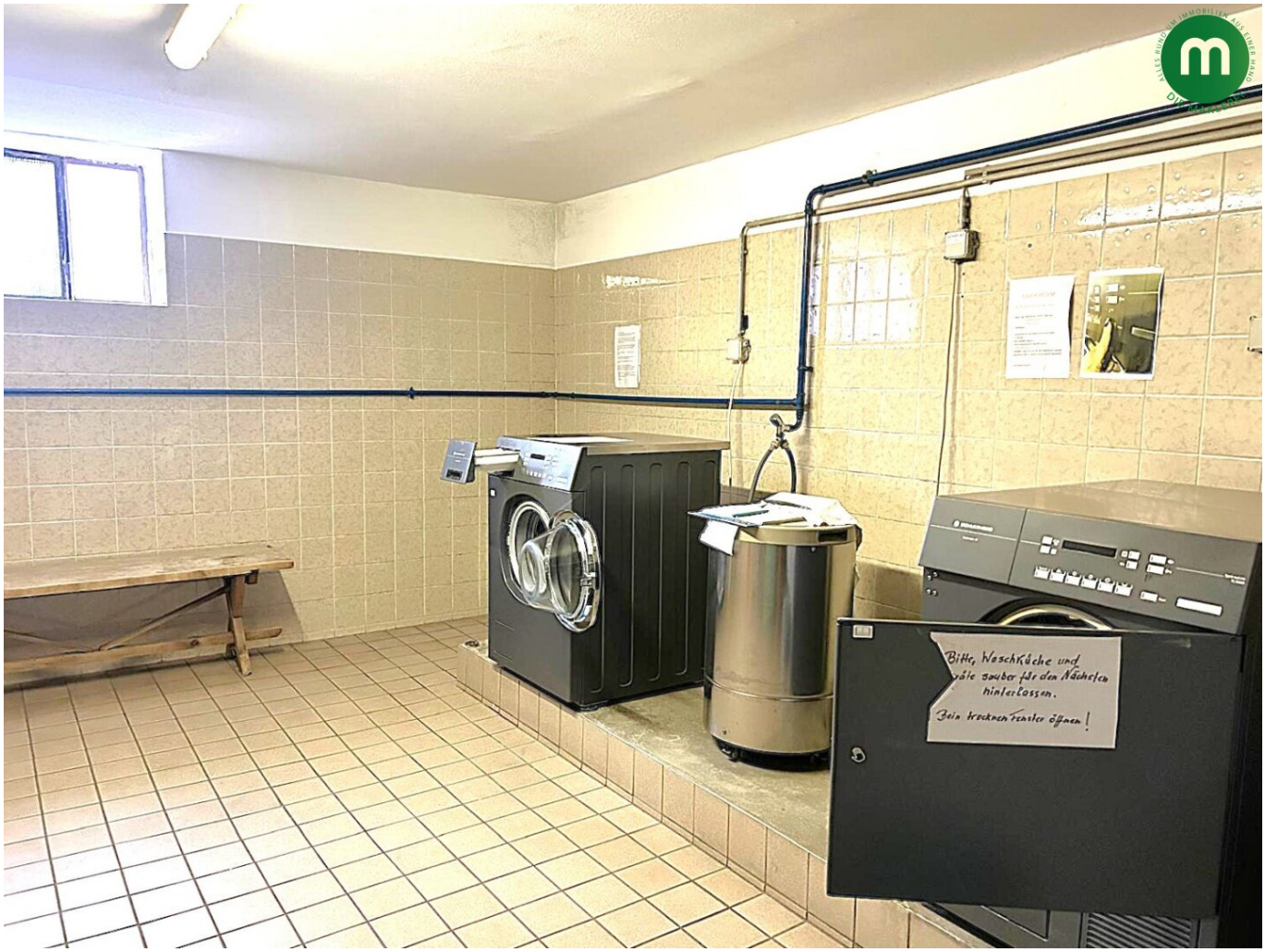
DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

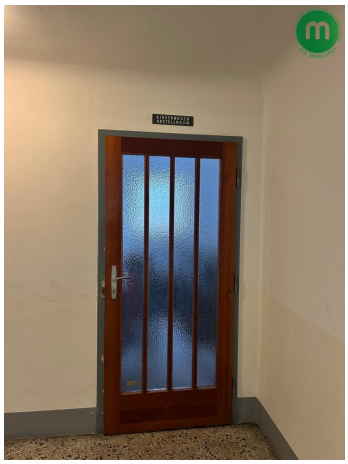


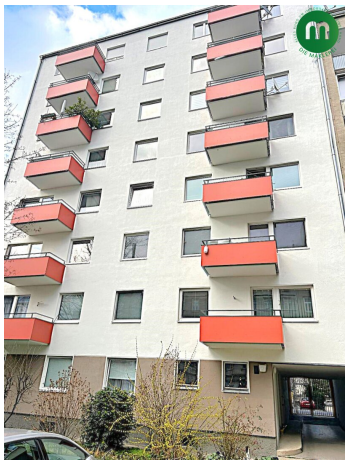


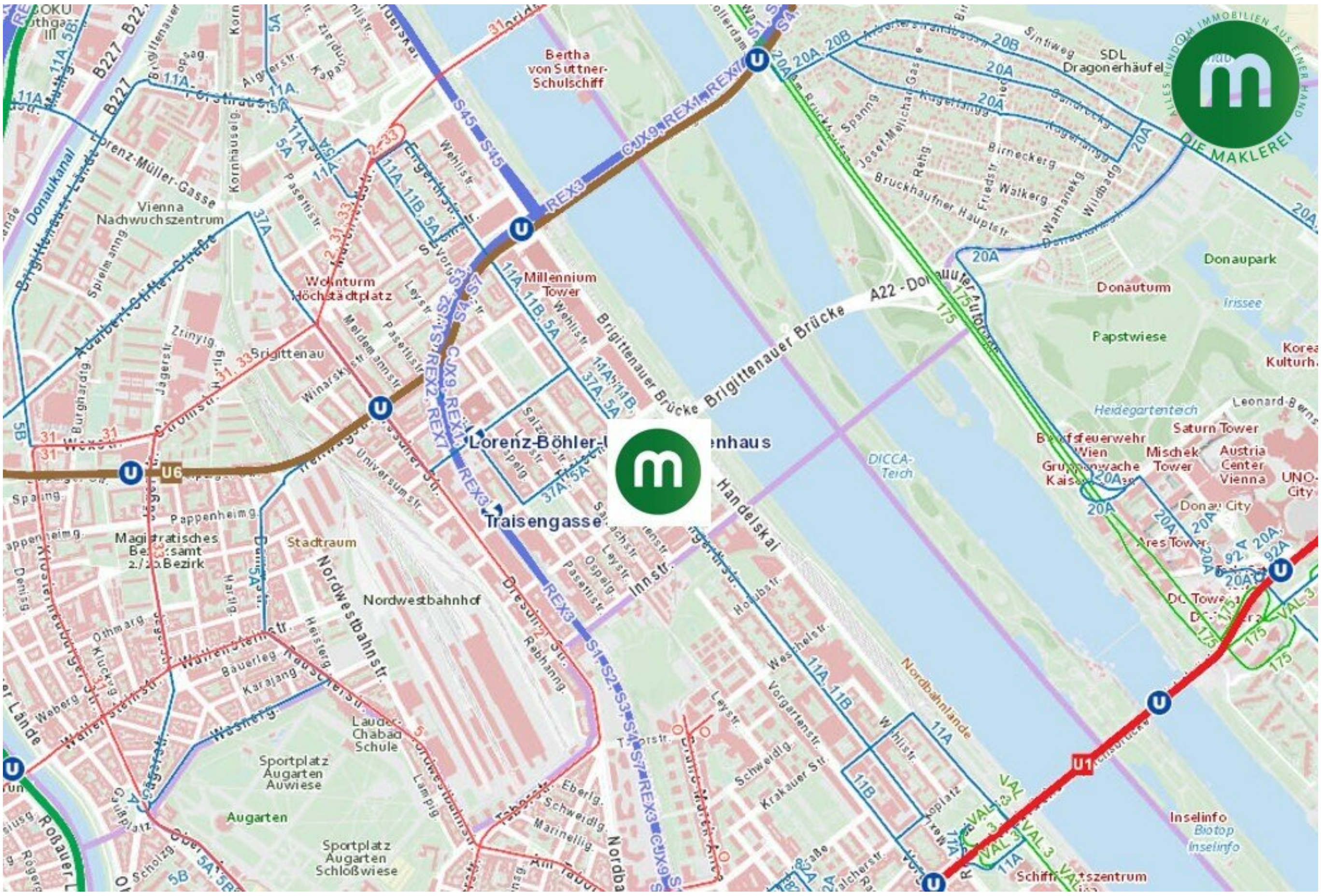


KONE
320 kg / 4 Personen
KoneXion

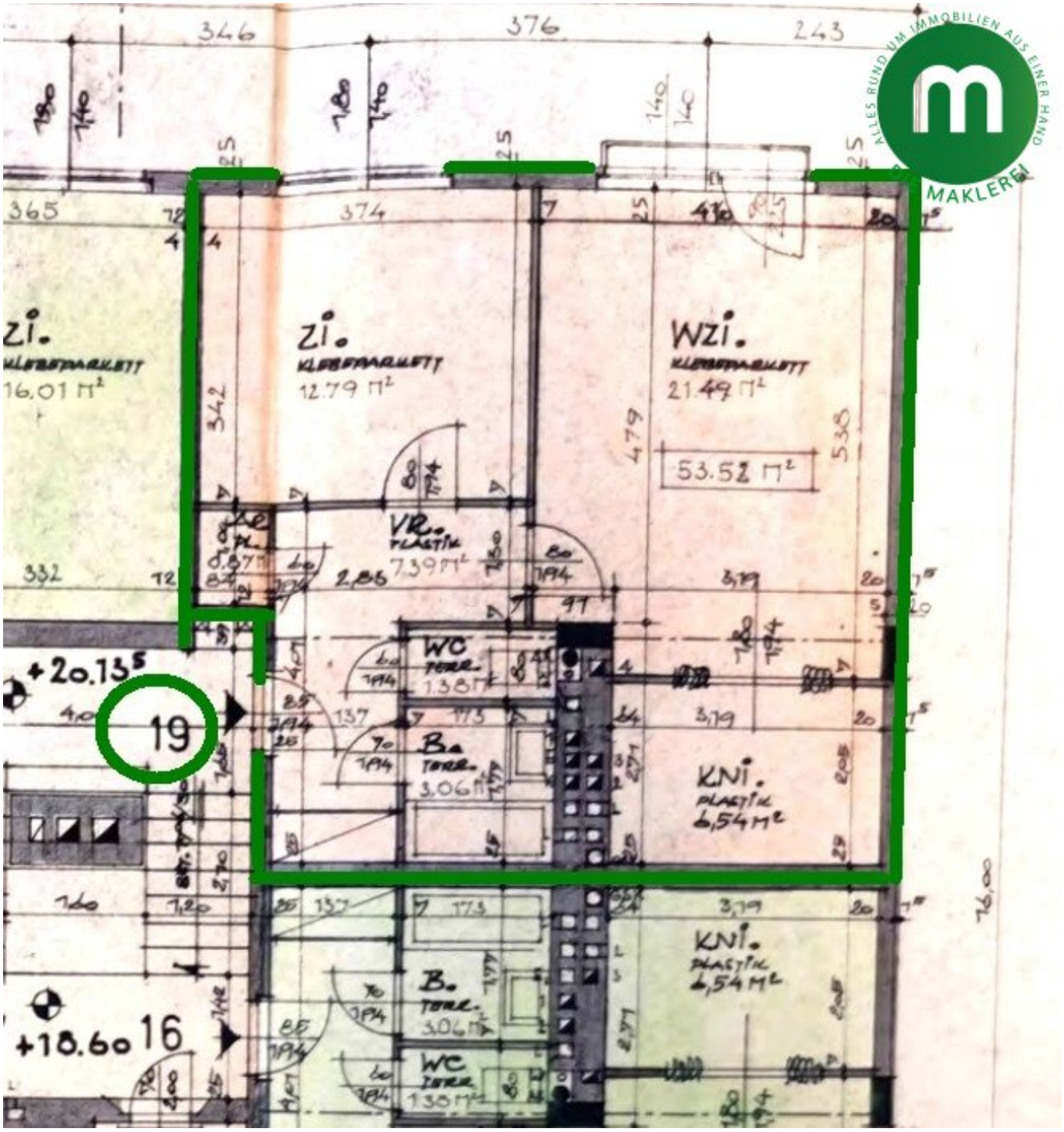

Bitte, Waschküche und
säle sauber für den Nächsten
hinterlassen.
Bein trocknen Fenster öffnen!







Bertha von Suttner-Schulschiff
SDL Dragonerhäufel
DIE MAKLEREI
Vienna Nachwuchszentrum
Wohnturm Höchstädtplatz
Millennium Tower
Brigittenau
Brigittenauer Brücke
A22 - Donauuferautobahn
Donauturm
Donaupark
Papstwiese
Heidegartenteich
Berufsfeuerwehr Wien
Mischek Tower
Saturn Tower
Austria Center Vienna
UNO-City
Donau City
Ares Tower
DC Tower
Lorenz-Böhler-Unfallkrankenhaus
Traisengasse
Handelskai
DICCA-Teich
Magistratisches Bezirksamt 2./20.Bezirk
Stadtraum
Nordwestbahnhof
Nordwestbahnstr.
Nordbahnlände
Lauder-Chabad Schule
Sportplatz Augarten Auwiese
Augarten
Sportplatz Augarten Schloßwiese
Inselinfo
Biotop Inselinfo
Schifffahrtszentrum
Dresdner Str.
Wallensteinstr.
Pappenheimg.
Adalbert-Stifter-Straße
Lorenz-Müller-Gasse
Donaukanal
Wexstr.
Innstr.
Engerthstr.
U6
U1


346
376
243
365
374
342
479
538
332
Zi.
KLEBEPARKETT
16.01 m²
Zi.
KLEBEPARKETT
12.79 m²
WZi.
KLEBEPARKETT
21.49 m²
53.52 m²
VR.
PLASTIK
7.39 m²
WC
TERR.
1.38 m²
B.
TERR.
3.06 m²
KNi.
PLASTIK
6,54 m²
KNi.
PLASTIK
6,54 m²
B.
TERR.
3.06 m²
WC
TERR.
1.38 m²
+20.13⁵
19
+18.60
16
ALLES RUND UM IMMOBILIEN AUS EINER HAND
MAKLEREI

Objektbeschreibung

In der direkten Nachbarschaft von 2 Stadtentwicklungsgebieten und gegenüber der Donauinsel gelegen wartet diese gemütliche Wohnung auf neue Eigentümer oder Anleger.

Zum Verkauf steht eine gut aufgeteilte, **vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung** im 20. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** eines gepflegten Neubaus von 1967, und bietet auf einer großzügigen **Wohnfläche von 54 m²** den idealen Raum für Singles oder Paare.

- 54 m² Wohnfläche, optimal aufgeteilt
- **französischer Balkon** im Wohnzimmer
- zentral begehbar und somit auch für eine kleine Familie geeignet
- vollständig möbliert, perfekt für einen sofortigen Einzug oder zur raschen Vermietung
- vollausgestattete Küche mit Gasherd
- Bad mit Dusche
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Dazu verfügt das Gebäude über einen **Kinderwagen- bzw. Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche und einen Müllraum**.

Die **Warmwasseraufbereitung** (Bad, Küche) erfolgt elektrisch mittels Boiler.

Dank der **Stadtentwicklungsgebiete um den ehemaligen Nord- bzw. Nordwestbahnhof** befindet sich dieses Objekt in einem der aufstrebenden Stadtteile Wiens. Detaillierte Informationen dazu finden Sie unter den folgenden Links:

Stadtplanung Nordbahnhof - Stadtplanung Nordwestbahnhof

Die Lage im 20. Bezirk bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Parks befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Linien **11A, 11B, 5A und 37A** verkehren direkt an der Liegenschaft. Die **U6- bzw. S-Bahnstation Handelskai** sowie das **Shopping Center Millennium City** befinden sich nur 2 Bushaltestellen entfernt, die **S-Bahn-Station Traisengasse** liegt in bequemer Gehdistanz. Entlang der Engerth- und Vorgartenstraße finden Sie Supermärkte, Bäckereien und Gastronomie. Direkt gegenüber der Wohnung befindet sich das **rechte Donauufer,** über die vor dem Gebäude befindliche Brigittenauer Brücke gelangen Sie auf die **Donauinsel** und somit in eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Wienerinnen und Wiener.

Der **Rücklagenstand** per Oktober 2024 beläuft sich auf ca. € 71.000,-.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (lt. FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. ***3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer*** *in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen

sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

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 <1.500m
Höhere Schule <2.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap