

Oase in Kaisermühlen – Wohnen am Wasser, Ruhe inklusive



Objektnummer: 6822/456

Eine Immobilie von Grande Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	42,50 m ²
Nutzfläche:	42,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	3,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 55,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	60,33 €
Heizkosten:	64,64 €
USt.:	17,95 €

Ihr Ansprechpartner

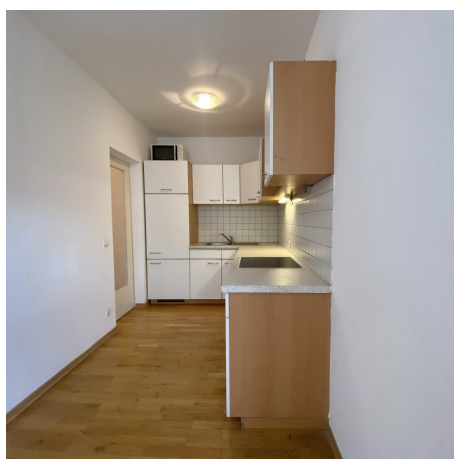


Dipl.-Ing. Wolfgang Grande

Grande Immobilien GmbH
Hauptstraße 61
3413 Hintersdorf

T +43 664 92 700 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

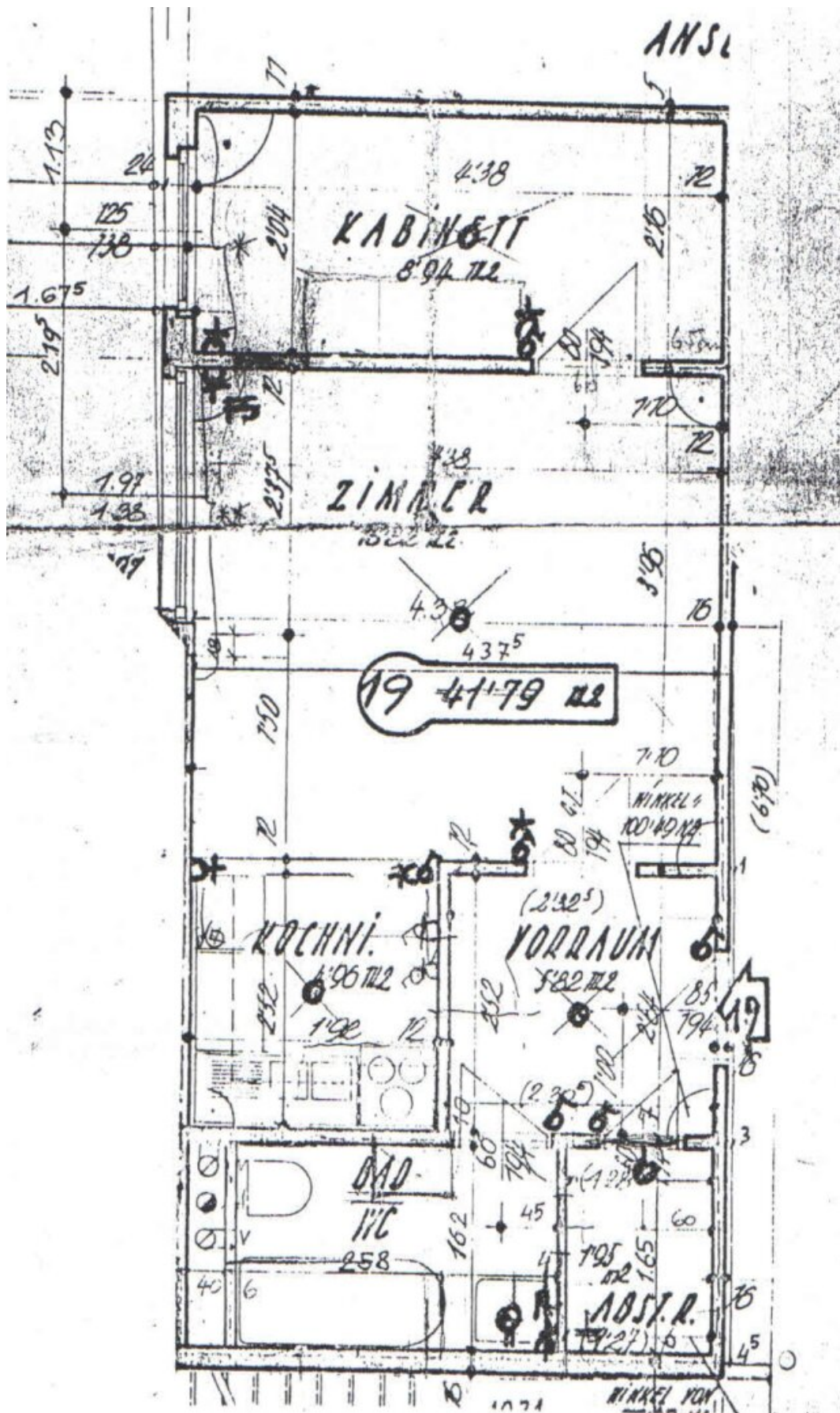












Objektbeschreibung

Lage

In begehrter Lage von **Wien-Kaisermühlen** präsentiert sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung als perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahem Lebensgefühl. In unmittelbarer Nähe zur **Alten Donau, dem Gänsehäufel und der Donauinsel** genießen Sie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – von Wassersport über Radfahren bis hin zu entspannten Spaziergängen am Wasser. Gleichzeitig ist die Anbindung ins Stadtzentrum durch die nahegelegene U-Bahn-Station hervorragend gegeben.

Das Besondere an dieser Wohnung

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m² Wohnfläche** ist nicht nur **barrierefrei**, sondern bietet auch ein **Wohngefühl der Leichtigkeit**. Lichtdurchflutete Räume, ein cleverer Grundriss und eine ruhige Lage machen sie zum perfekten Zuhause für Singles, Paare oder Menschen, die Komfort und Lebensqualität schätzen.

Highlights auf einen Blick

- Ruhige Lage – Entspannung garantiert
- Nur wenige Minuten zur Alten Donau & Donauinsel
- Barrierefreier Zugang – ideal für jedes Alter
- Perfekte Infrastruktur & Top-Anbindung (U1 in Gehweite)
- Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Fazit

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Ort zum Durchatmen, zum Genießen und zum Ankommen. Ob nach einem sportlichen Nachmittag auf der Donauinsel, einem entspannten Bad in der Alten Donau oder einem kurzen Sprung mit der U1 ins Stadtzentrum: Hier haben Sie alle Möglichkeiten direkt vor der Haustüre.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap