

Exklusive Galerie-Wohnung mit Balkon am Donaukanal – Wien 1020



Objektnummer: 1967/47

Eine Immobilie von Die Immobilien Meisterei GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m ²
Nutzfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	96,57 €
Heizkosten:	85,97 €
USt.:	24,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jawid Sarwari

Die Immobilien Meisterei
Brühler Straße 98
2340 Mödling

H +43 699 19284401

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











Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** steht diese einzigartige Galerie-Wohnung im 6. Stock eines modernen Hauses im 2. Bezirk – direkt am Donaukanal. Die Immobilie vereint stilvolles Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage mit urbanem Flair.

? Highlights im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 36 m² Raumhöhe 2.55 m + Galerie ca. 13 m² Raumhöhe 1,40 m
- **Balkon:** ca. 7 m² – ideal zum Entspannen
- **Zusatzkomfort:** Mitbenutzung der großzügigen **Dachterrasse (über 500 m²)**
- **Praktisch:** Hauseigener Waschsalon
- **Vollmöbliert** – auf Wunsch auch leer übergebbar
- **Derzeit:** Befristet bis Mai 2026 um € 1.000 brutto/Monat vermietet ? **attraktive Rendite für Anleger**
- **Top-Lage:** Am Donaukanal, mit bester öffentlicher Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten & Freizeitangeboten

Diese Galerie-Wohnung ist eine seltene Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer, die ein kompaktes Zuhause in bester Lage suchen, als auch für Investoren, die von stabilen Mieteinnahmen und hohem Wertsteigerungspotenzial profitieren möchten.

? Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap