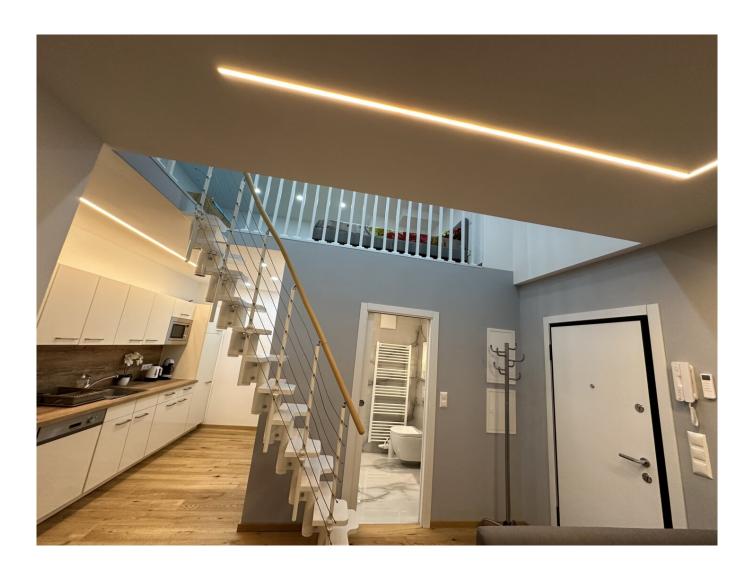
# Exklusive Galerie-Wohnung mit Balkon am Donaukanal – Wien 1020



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:VollAlter:NeubauWohnfläche:36,00 m²Nutzfläche:50,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: C 74,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Kaufpreis:** 298.000,00 €

 Betriebskosten:
 96,57 €

 Heizkosten:
 85,97 €

 USt.:
 24,28 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

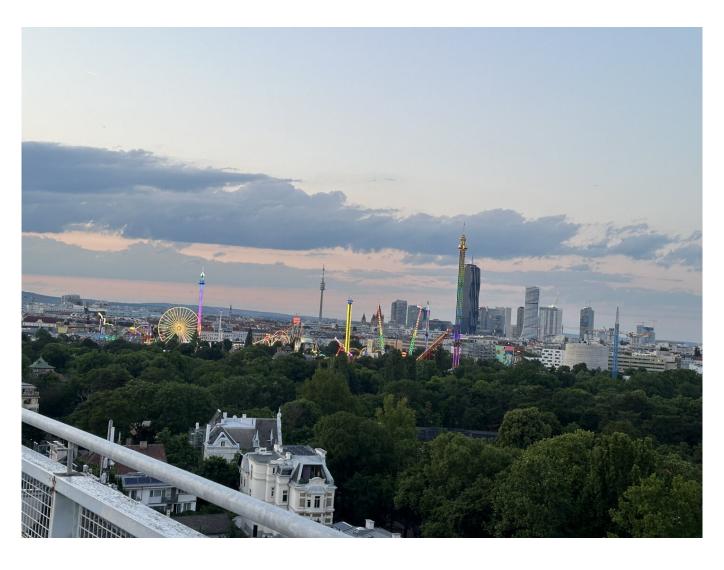
# **Ihr Ansprechpartner**

#### **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.









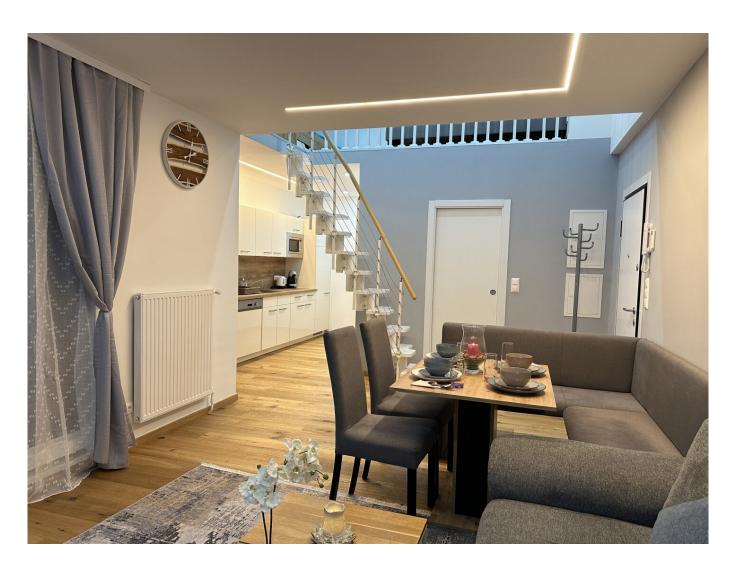










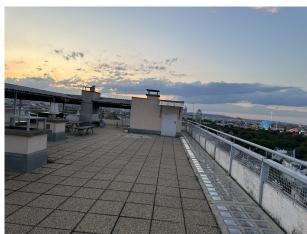












# **Objektbeschreibung**

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 m<sup>2</sup> 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