

Teilsanierte 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in Toplage



Wohnzimmer-Rendering

Objektnummer: 1751/119

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

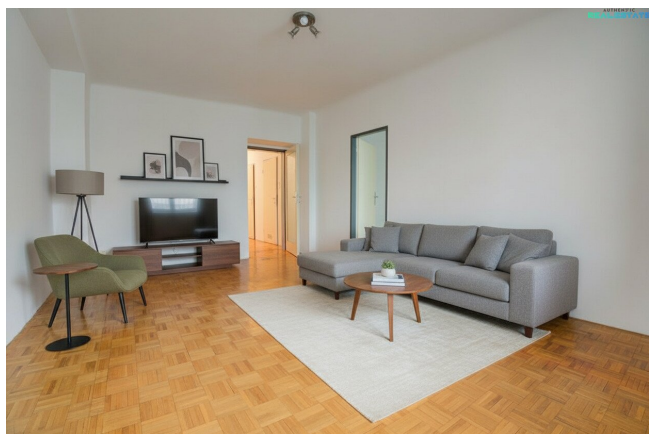
Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien

T +43664 3500 662
H +43664 3500 662











AUTHEN7IC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit rund **75 m² Gesamtfläche** (inkl. ca. **7 m² Loggia**) befindet sich im **4. Liftstock** eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr **1970**. Die Wohnung überzeugt durch ihren **hellen, freundlichen Charakter**, die **moderne Sanierung von Bad und WC** sowie ihre **ausgezeichnete Lage** mit optimaler Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 68 m² + ca. 7 m² Loggia
- 2 großzügige Zimmer mit viel Tageslicht
- separate Küche mit Fenster
- saniertes Bad und WC
- Gas-Zentralheizung
- gepflegter Neubau mit Lift
- sehr heller 4. Stock mit angenehmer Aussicht

Durch den guten Grundriss eignet sich die Wohnung ideal für **Singles, Paare** oder auch als **Anlegerobjekt** zur Vermietung.

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt direkt an der **Klosterneuburger Straße** im beliebten **20. Wiener Gemeindebezirk (Brigittenau)** – einer aufstrebenden und zugleich sehr gut angebundenen Wohngegend.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Straßenbahnlinien **31** und **33**, Buslinien **5A**, **11A** und **37A** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **U-Bahn-Station U4 Friedensbrücke** sowie der **Franz-Josefs-Bahnhof** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Damit sind sowohl die **Innenstadt** als auch **Klosterneuburg** oder der **Donaukanal** schnell und bequem erreichbar.

- **Infrastruktur:**

Zahlreiche **Geschäfte des täglichen Bedarfs**, **Supermärkte**, **Apotheken**, **Cafés** und **Restaurants** befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in der Umgebung gut vorhanden.

Der **Augarten** und das **Donauufer** bieten zudem hervorragende Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Besonderheiten

- Helle, ruhige Wohnung mit Loggia
- Bad und WC modernisiert
- Lift vorhanden
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Attraktive Lage für Eigennutzer und Anleger
- Fairer Kaufpreis in gefragter Wohngegend

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

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

Kinder & Schulen

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

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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap