# Smart investieren, schön wohnen – 2-Zimmer Wohnung in 1220 Wien



Objektnummer: 8014/347

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Möbliert:

Alter:

WC:

Wohnfläche: Zimmer: Bäder:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m²: Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1220 Wien

1994 Gepflegt Teil Neubau 75,69 m<sup>2</sup>

2,50 1

C 71,64 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,27

349.000,00 € 4.610,91 € 167,40 € 16,74 €

# **Ihr Ansprechpartner**



### **BA Rafaela Simic**

FiFu24 Immobilien GmbH Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien





























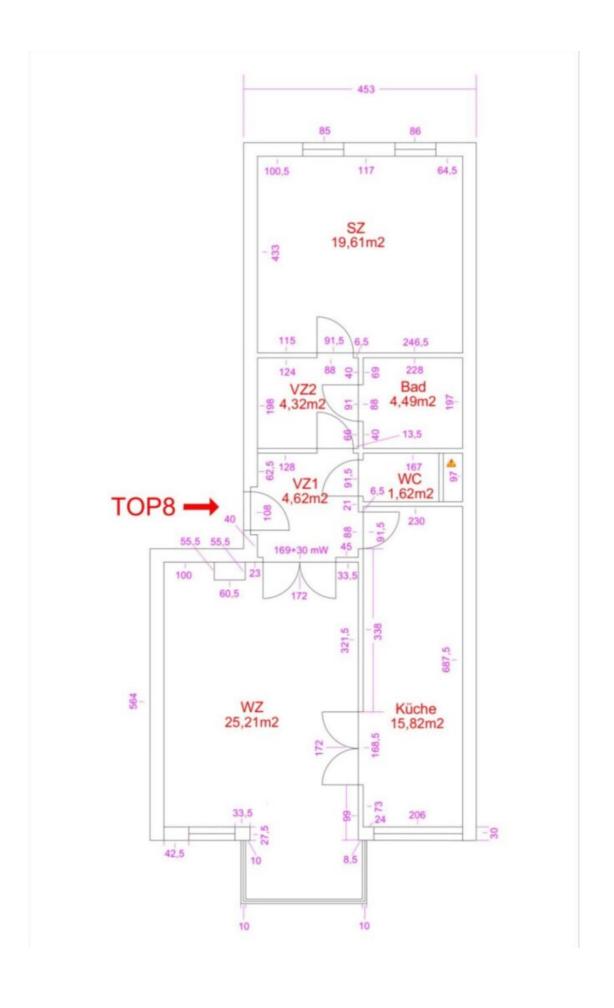












## **Objektbeschreibung**

Diese attraktive Wohnung in Wien-Donaustadt verbindet urbanes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und nachhaltige Wohnqualität. Auf rund 76 m² Wohnfläche im 4. Liftstock überzeugt sie durch Helligkeit, gepflegten Zustand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Anleger oder WGs.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die freundliche Helligkeit und die klare Struktur auf. Der zentrale Vorraum verbindet alle Räume – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und separates WC – und schafft eine harmonische, gut nutzbare Raumaufteilung.

Das Wohnzimmer beeindruckt durch große Fensterflächen und einen ruhigen Blick ins Grüne. Die Küche ist gepflegt, praktisch gestaltet und mit relativ neuen Geräten ausgestattet – ideal für den täglichen Gebrauch.

Im Jahr 2023 wurden Badezimmer und Nassräume vollständig saniert, anschließend erhielt die Wohnung einen frischen Neuanstrich. Der Austausch sämtlicher Jalousien und Fliegengitter erfolgte im Jahr 2025 und sorgt gemeinsam mit den straßenseitigen Schallschutzfenstern für ein besonders angenehmes Wohnklima. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme über Radiatoren, was für gleichmäßige und effiziente Wärme sorgt.

## Highlights im Überblick

- ca. 76 m² Wohnfläche im 4. Liftstock
- Sanierung 2023: Bad, WC und Neuausmalung
- Erneuerung 2025: Jalousien und Fliegengitter
- Schallschutzfenster straßenseitig
- Heizung: Fernwärme mit Radiatoren
- Küche mit gepflegter Ausstattung, neuen Geräten und Dunstabzugshaube
- Zentral begehbar auch für WG geeignet
- Gemeinschaftsgarten & Hobbyraum zur Mitbenutzung

Garagenplatz optional anmietbar – € 80 / Monat

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage des 22. Bezirks, nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt. Hier trifft Lebensqualität auf urbane Infrastruktur: Supermärkte,

Bäckereien, Apotheken und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die U1-Stationen Kagran und Kagraner Platz sowie die Buslinien 22A und 94A bieten eine

ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum.

In unmittelbarer Nähe liegen das Donau Zentrum, die Vienna International School, die VetMed sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten entlang der Alten Donau – ideal für Sport, Erholung und

entspannte Stunden am Wasser.

**Investition mit Zukunft** 

Ob als Investment oder Eigenheim - sie bietet ein ausgewogenes Verhältnis aus Komfort, Werterhalt und Standortvorteil. Das Haus präsentiert sich gepflegt, verfügt über Lift,

Fahrradraum und Grünflächen und wird von einer aktiven Eigentümergemeinschaft verwaltet.

**Fazit** 

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, zeitgemäßer Ausstattung und attraktiver Lage macht dieses Objekt zu einer wertbeständigen Gelegenheit, die man sich nicht entgehen

lassen sollte.

Jetzt anfragen und Besichtigung vereinbaren!

Rafaela Simic, B.A.

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel.: 0676 3802529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <2.500m Krankenhaus <3.500m

## Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

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

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap