

2-Zimmer-Eigentumswohnung: TOP Raumaufteilung, Modernisierung notwendig



Objektnummer: 1609/46537

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,94 m ²
Nutzfläche:	75,68 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	149,60 €
USt.:	14,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

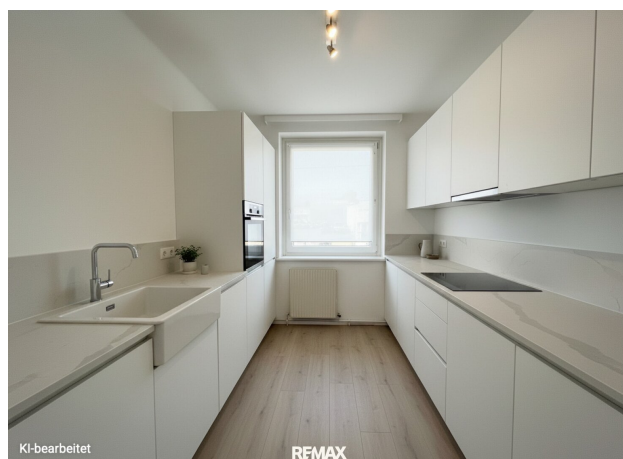
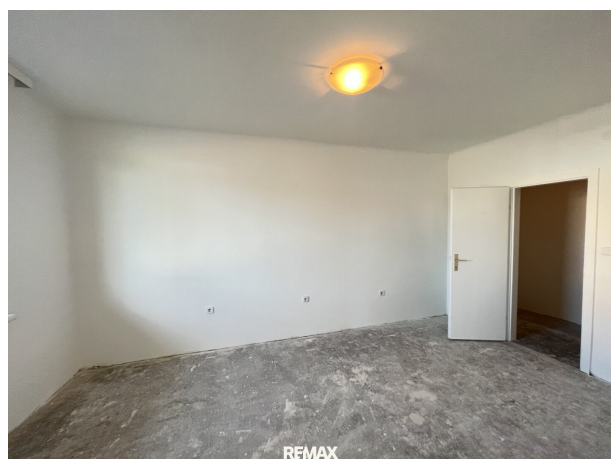
Ihr Ansprechpartner

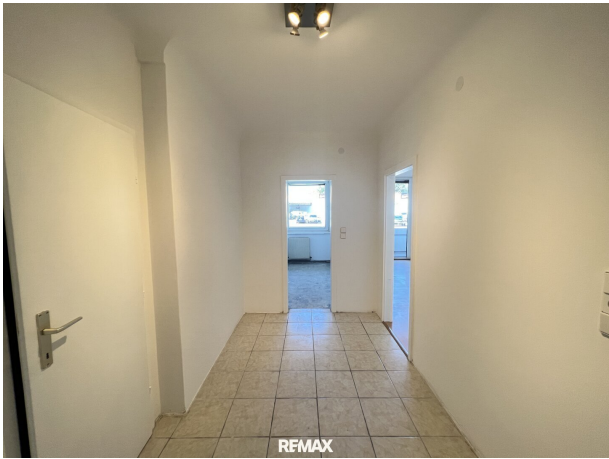


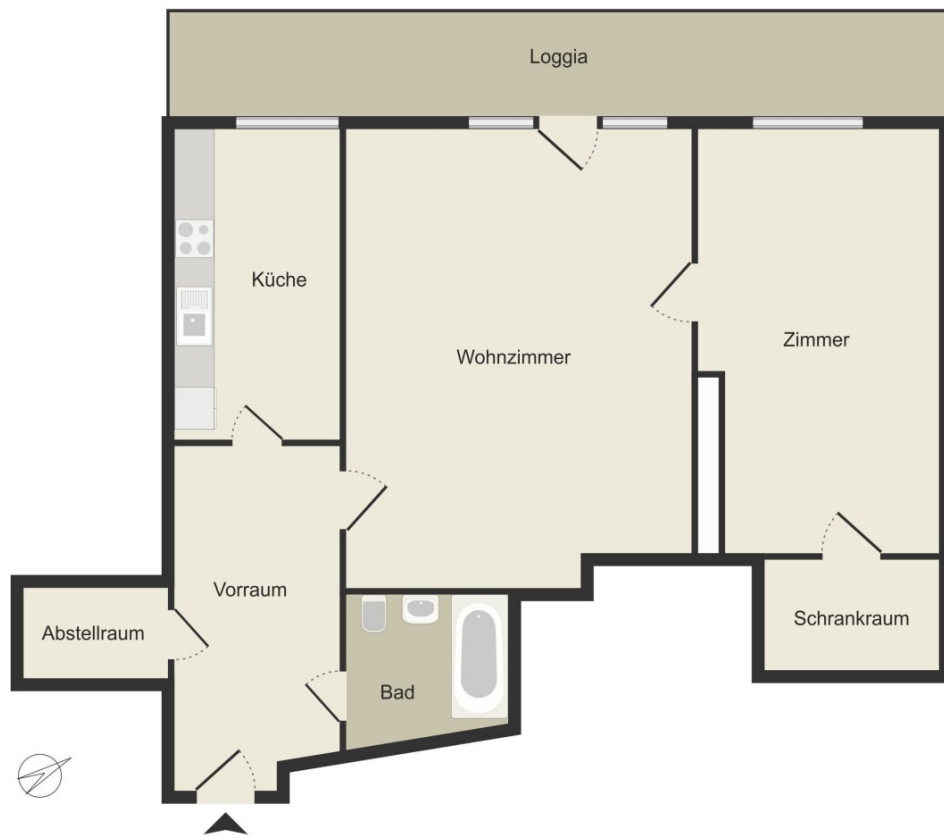
Dipl.-Ing. M. Lina Kuchenbecker

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien









REMAX

Objektbeschreibung

Urbaner Wohnkomfort trifft Gestaltungsspielraum

Zum Verkauf steht eine teilsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1965, nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt.

Die Immobilie überzeugt vor allem durch ihre **erstklassige Lage** sowie die **ausgezeichnete Anbindung** an das Wiener Stadtzentrum: Die U6-Station Dresdner Straße und der Bahnhof Wien Traisengasse befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit der Hotspots wie **Schwedenplatz, Karlsplatz, Schottenring oder Wien Mitte**. Auch die **Donauinsel**, eines der beliebtesten Erholungsgebiete der Stadt, ist bequem zu Fuß erreichbar.

Die zentrale Lage in der Brigittenau bietet darüber hinaus eine **perfekte Nahversorgung** – von Supermärkten über Drogerien bis hin zu Restaurants, Cafés und der Millennium City finden Sie alles in kurzer Distanz.

Die Wohnung verfügt über rund **62,94 m² Wohnfläche** sowie eine **ca. 12,74 m² große Loggia**. Sie liegt im Erdgeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei komfortablen Zimmern, einem Vorraum, einem Abstellraum, einer separaten Küche sowie einem Badezimmer. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes, helles Wohnklima.

Ein ideales Objekt für alle, die gerne gestalten und sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Hinweis: Die dargestellten möblierten Räume sind **KI-generierte Visualisierungen** und dienen lediglich der **Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte**. Die Möblierung und Sanierung ist **nicht im Kaufpreis enthalten**.

Ihre Highlights

- hervorragende Lage nahe U6
- großzügig geschnittene Räume
- große Loggia
- separate Küche
- praktischer Abstellraum

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum
- Loggia
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Abstellraum

Kaufpreis

€ 215.000,-

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap