

**Renovierungsbedürftige DG-Garconniere in TOPLAGE zw.
Augarten & Donaukanal**



Objektnummer: 271544920

Eine Immobilie von Immobiliaris GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rembrandtstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Wohnfläche:	31,18 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	136,85 €

Ihr Ansprechpartner



Lea Leichtfried

Immobilialis GmbH
Rotenturmstraße 17, Top 10
1010 Wien

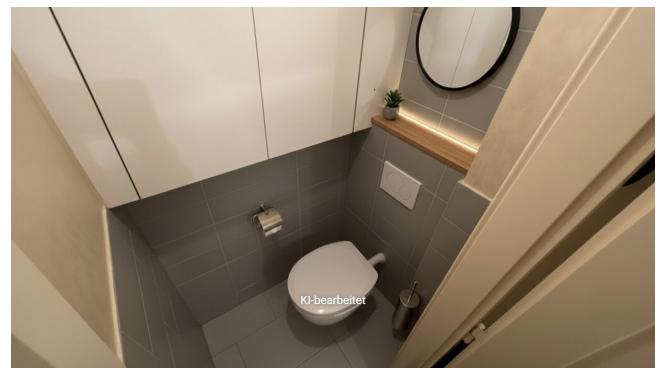
T +43 664 1607111

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

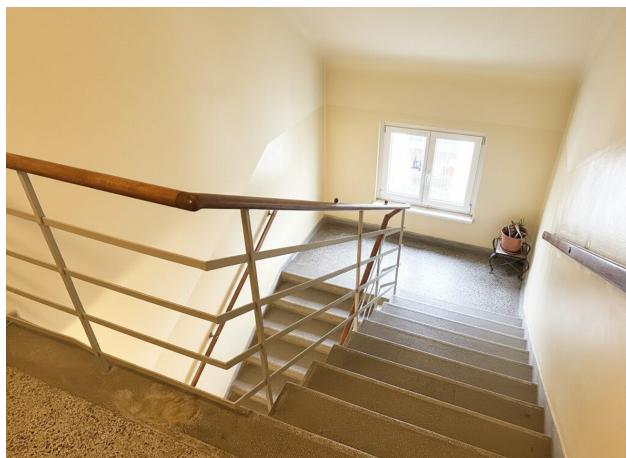








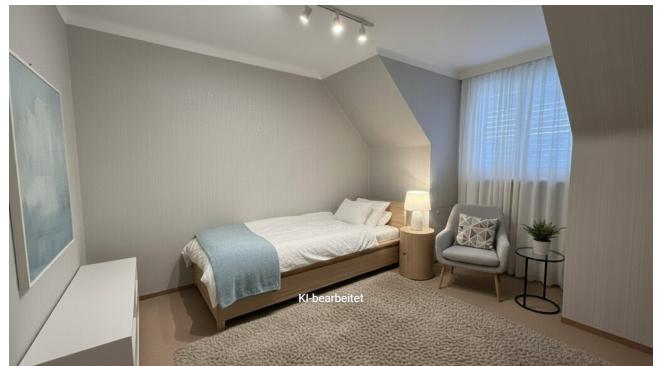
DACHGESCHOSS





IMMOBILIARIS

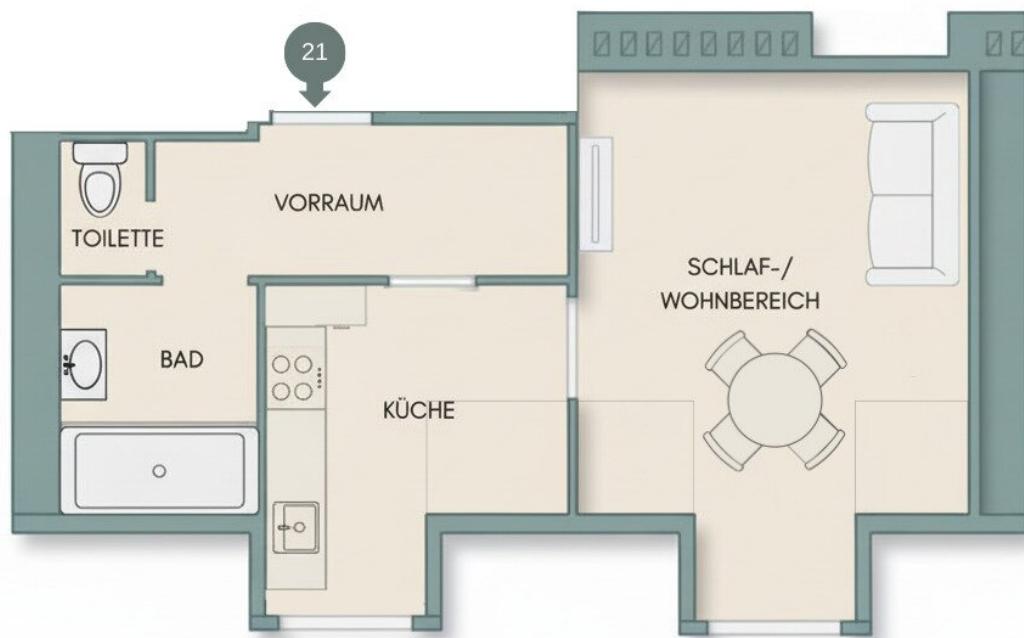
WEITERE
RENDERINGS



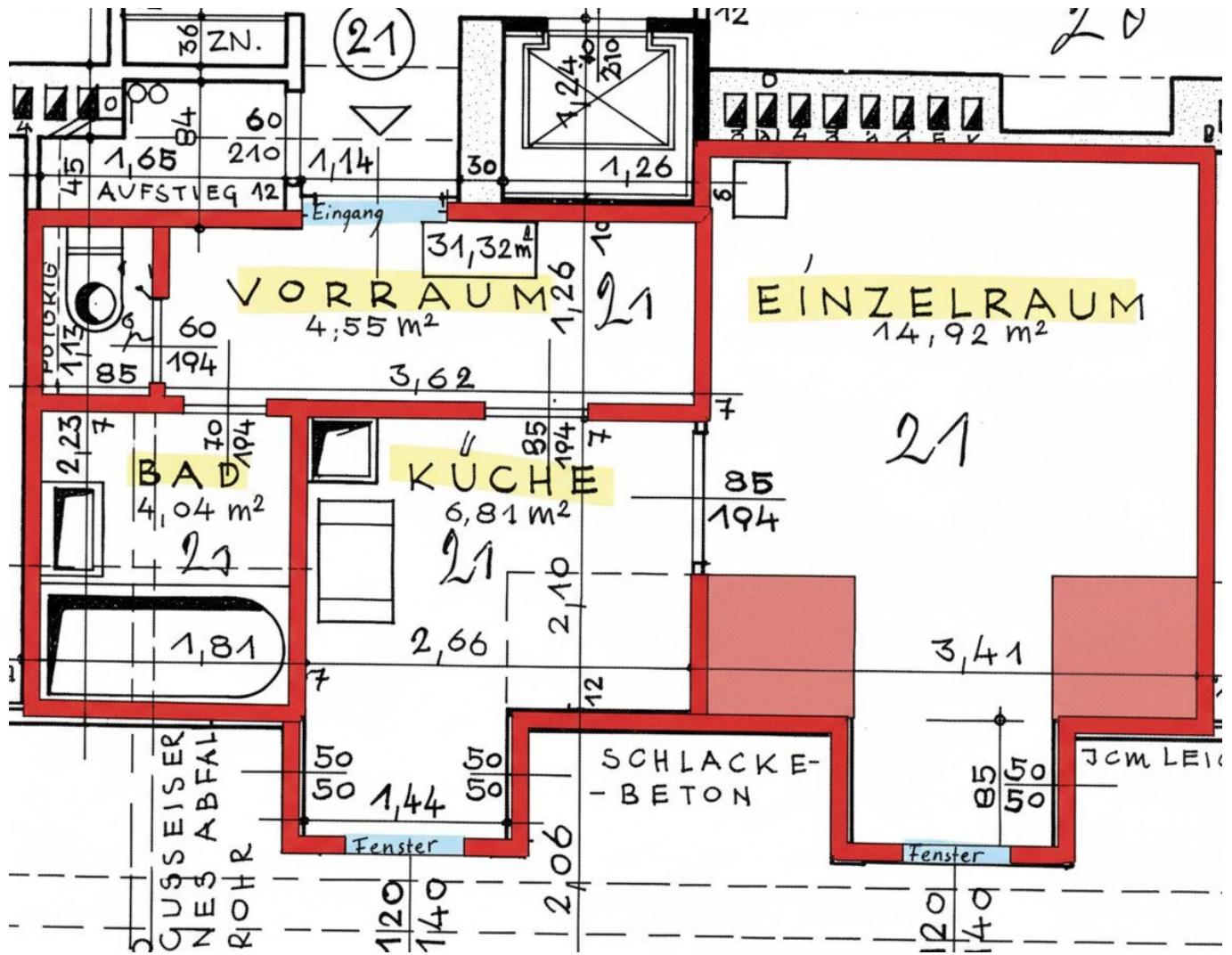




Rembrandtstraße 27 Top 21, 1020 Wien



Grundriss nicht maßstabsgetreu, nach Augenmaß erstellt. Angaben ohne Gewähr.



Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Inmitten des gefragten **2. Bezirks**, zwischen **Augarten**, **Donaukanal** und der **Roßauer Lände**, befindet sich diese charmante **Dachgeschoß-Garçonnier**e in der **Rembrandtstraße 27**. Die Wohnung ist **südöstlich ausgerichtet** und verfügt über zwei **klassische Dachgaupen**, die den Raum mit angenehmem Morgenlicht erfüllt und optisch wie funktional aufwertet. Zusätzlich ist die Einheit mit **Jalousien** ausgestattet, die sowohl absolute Verdunkelung als auch eine wirkungsvolle **Wärmeisolierung** ermöglichen.

Beheizt wird die Wohnung über eine Elektroheizung, die sich flexibel steuern lässt und besonders in einer kompakten Dachgeschoßwohnung eine praktische und unkomplizierte Lösung bietet.

Hier wohnen Sie in einer der **beliebtesten Wohngegenden** der Leopoldstadt - urban, vielseitig und hervorragend angebunden, gleichzeitig mit der ruhigen Atmosphäre eines klassischen Dachgeschoßes. Derzeit wird die **Rembrandtstraße** durch umfassende **Umgestaltungsmaßnahmen** und **zusätzliche Grünflächen** sichtbar aufgewertet.

Fastfacts:

- **Sanierungsbedürftig** - ideal für Eigengestaltung und individuelle Planung
- ca. **31 m²** Wohnfläche im Dachgeschoß
- Eigenes **Kellerabteil**
- **Südöstlich ausgerichtete Dachgaupe** - hell, freundlich, angenehme Stehhöhe
- Gut strukturierter Grundriss mit kompakter, praktischer Raumaufteilung
- Perfekt geeignet als Starterwohnung, City-Apartment oder Investment

Highlights:

- **Toplage** zwischen Augarten und Donaukanal
- **Jalousien** für vollständige Verdunkelung und optimale Wärmeisolierung
- **Ausgezeichnete Anbindung:** Roßauer Lände (U4), Schottenring (U2/U4) in wenigen

Minuten zu Fuß erreichbar

- Aktuelle **Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen** in der Rembrandtstraße
- **Lebendige Umgebung:** Lokale, Freizeitmöglichkeiten & Promenaden direkt ums Eck
- **Bildungseinrichtungen:** Mathematik- und Wirtschaftsfakultät und Universität Wien schnell erreichbar

Die Einrichtung auf den Bildern wurde digital erstellt, um das Potenzial der Wohnung besser sichtbar zu machen. Pro Raum sehen Sie daher zuerst ein **Originalfoto**, gefolgt von einer **virtuell eingerichteten Version**, die mögliche Raumwirkung und Gestaltungsideen zeigt. Ergänzende **3D-Renderings** veranschaulichen zusätzlich, wie die Wohnung **nach einer umfassenden Sanierung** aussehen könnte und welches Potenzial in dieser charmanten Dachgeschosswohnung steckt.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap