

**Traumhafte 59,10 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Wohnung - 1200 Wien – Ihr  
neues Zuhause für 294.800 €!**



 **HERZTRAUM**

 +43 676 44 59 665

 [tim@herztraum.at](mailto:tim@herztraum.at)

**Objektnummer: 353**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	59,10 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	59,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	294.800,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tim Rauter

Herztraum Immobilienreuehand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

T +43 676 44 59 665  
H +43 676 44 59 665

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







◇ HERZTRAUM



+43 676 44 59 665



tim@herztraum.at

# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Wohnung mit Fernblick & Top-Anbindung

Donaueschingenstraße 32/6/34 | 1200 Wien

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten Anlageimmobilie.**

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im **7. Obergeschoss (Stiege 2)** eines gepflegten Wohnhauses (BJ 1998) überzeugt durch **Süd-West-Ausrichtung, Fernblick, modernen Wohnkomfort** und eine **hervorragende Infrastruktur**.

### Eckdaten

- **Wohnnutzfläche:** 59,10 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 7. OG (von 8)
- **Ausrichtung:** Süd-West
- **Kellerabteil:** ca. 3 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1998
- **Zustand:** erneuert 2022
- **Fernwärme**
- **Kaufpreis:** € 294.800,–

**3D-Rundgang:** <https://my.matterport.com/show/?m=aVbRbwZrjZb>

## Highlights

- Fern- & Stadtblick
- Außenliegender Sonnenschutz
- Sehr helle Räume
- Offene Wohnküche
- **Zwei WCs**
- Garage im Haus (€ 70,- / Monat)
- **Freier Mietzins** (attraktiv für Anleger)

## Ausstattung

- 2-fach isolierte **Kunststofffenster**
- Moderner **Vinylboden**
- Fliesen & Estrich in den Nassbereichen
- Badezimmer mit Dusche
- Fernwärmeheizung

## Nutzung & Investment

- Ideal als **Eigenheim** oder **Anlagewohnung**
- **Mietzins frei vereinbar** (BJ 1998)
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Lage & Grundriss
- Kein weiterer Investitionsbedarf (Sanierung 2022)

### **Lage & Infrastruktur**

- **Handelskai & Millennium City** fußläufig erreichbar
- U-Bahn, S-Bahn, Bus & Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
- Schneller Anschluss an die **A22 Donauuferautobahn**
- Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Schulen & Kindergärten
- Universitäten und Freizeitangebote im direkten Umfeld

### **Kaufnebenkosten**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- 3,0 % zzgl. USt.
- Vertragserrichtung & treuhänderische Abwicklung



## **Kontakt**

**Tim Rauter, MBA**

E-Mail: **tim@herztraum.at**

Tel.: **+43 676 44 59 665**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap