

**Kaufanbot angenommen - Zeitlos möblierte
3-Zimmer-Wohnung / U6 Dresdner Straße**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1662/3043
Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	110,25 €
Heizkosten:	143,73 €
USt.:	39,51 €
Provisionsangabe:	

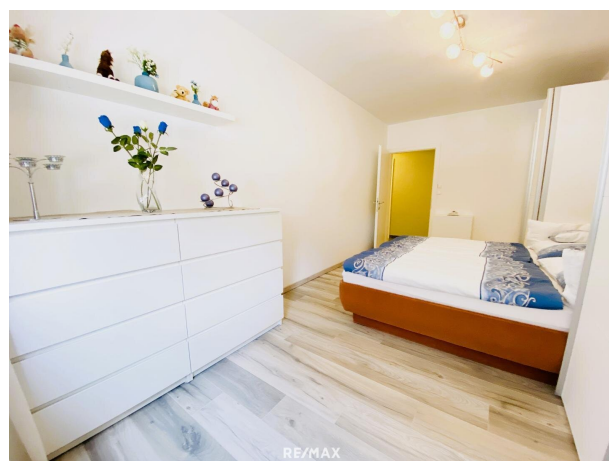
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

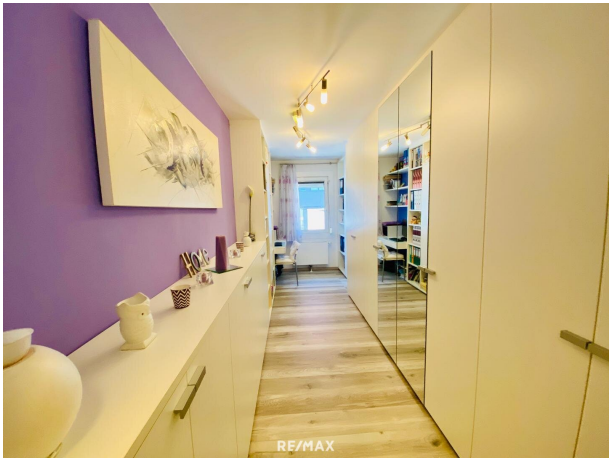
Ihr Ansprechpartner

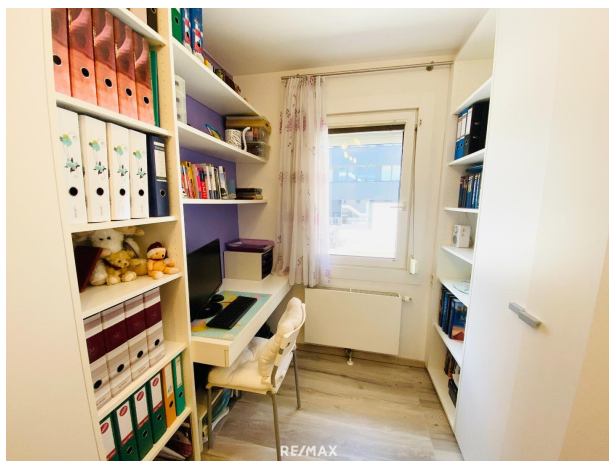


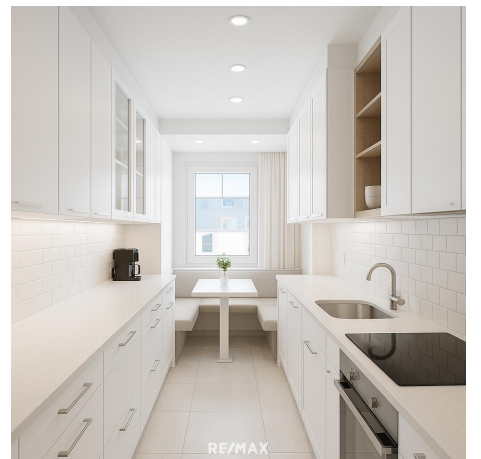
Mag. Sophie Cogorno

RE/MAX 4You
Liebhartsthalstraße 62/2/2

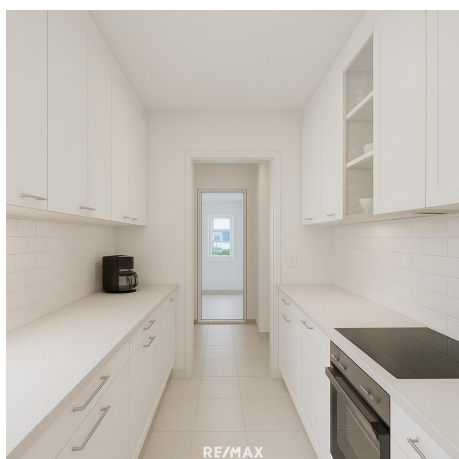












GUTSCHEIN

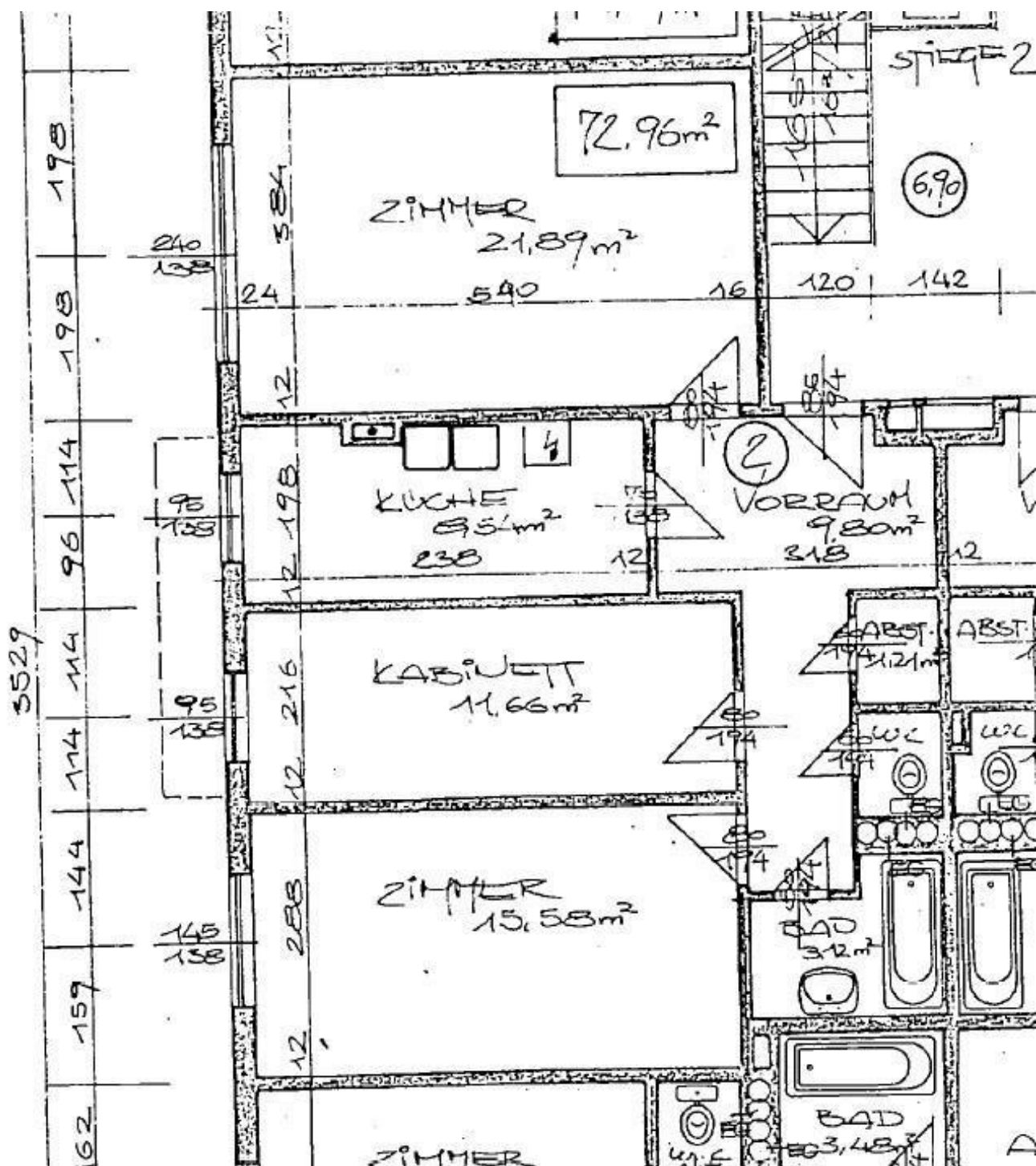
Kostenloser
Marktwert-Check für
Ihre Immobilie.

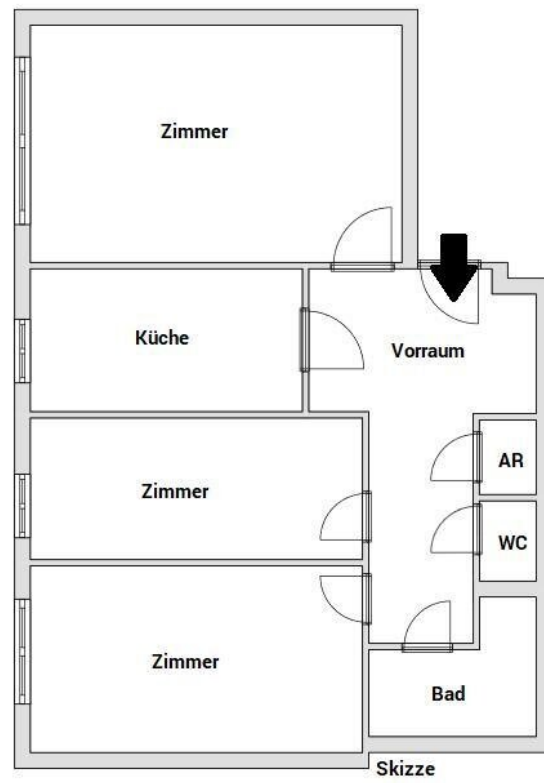
Mag. Sophie Cogorno, MSc.
0676 57 57 300
sc@remax-4you.at

Kontaktieren Sie mich gerne!

RE/MAX







Objektbeschreibung

Diese ca. 73 m² große zeitlos möblierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 20. Bezirk besticht durch hochwertige Maßmöbel, eine hervorragende öffentliche Anbindung direkt bei der U6-Station Dresdner Straße und einen ruhigen Standort in einer Sackgasse. Für 2 Personen ideal, mit flexiblem Raumkonzept auch für kleinere Familien umgestaltbar.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- ca. 73 m², 3 Zimmer
- Wohnung im erhöhten Erdgeschoss in ruhiger Sackgasse
- Durchdachtes Raumkonzept: 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer + 1 flexibel nutzbares Kabinett (Homeoffice/Ankleide/Kinderzimmer)
- Hochwertige zeitlose Einbaumöbel, Böden, Außenjalousien
- Separate Küche mit Sitznische – funktional & gepflegt, adaptierbar
- praktischer Abstellraum in der Wohnung, zusätzliches Kellerabteil
- Thermische Sanierung 2005, gepflegtes Haus mit 3 Waschküchen & Fahrradstellplätzen
- Hof-Parkplätze über Hausverwaltung anmietbar
- Südwest?Orientierung
- Lift vorhanden

Durch den begrünten Innenhof betritt man Stiege 2 des Hauses. Nach wenigen Stufen erreicht man die ruhig gelegene Wohnung im Erdgeschoss. Der zentrale, großzügige Vorraum vermittelt sofort Klarheit über die effiziente Raumaufteilung.

Rechts liegt das rund 22 m² große Wohnzimmer, ausgestattet mit Einbaumöbeln vom Tischler – viel Stauraum, geschmackvoll integriert, ohne den Raum zu dominieren. Direkt daneben befindet sich die separate Küche mit gemütlicher Sitzecke – funktional erhalten, bietet sie auch Spielraum für individuelle Modernisierung.

Ein kleiner Abstellraum mit Regalsystem & Tiefkühler, das separate WC sowie das Badezimmer mit Wanne und Einbaukästen schließen an den Flur an – kompakte Räume, die maximal nutzbar gemacht wurden.

Das Schlafzimmer (ca. 16 m²) ist mit zwei großen Kleiderschränken, Kommoden und Doppelbett möbliert – luftig, ruhig, ideal als Hauptschlafzimmer.

Das zweite Zimmer (ehemals Kinderzimmer, ca. 12 m²) wurde durchdacht zu einem Homeoffice mit Schrankraum umgebaut: Schreibtisch, Bücherregale und ein großer Spiegel schaffen hier ein funktionales Zusatzmodul – je nach Bedarf auch rückbaubar.

Informationen zur Liegenschaft allgemein: Das gepflegte Wohnhaus aus den 70er Jahren besteht aus mehreren Stiegen und ist bereits thermisch saniert (2005) und somit in gutem und gepflegtem Zustand. Zur Mitbenutzung stehen auf der Stiege der Wohnung sogar drei Waschküchen, zahlreiche Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume zur Verfügung. Im Innenhof können Parkplätze über die Hausverwaltung angemietet werden.

Fazit:

Diese Wohnung überzeugt durch ihre klare Aufteilung, den hohen funktionalen Anspruch der Einrichtung und die ruhige Lage bei gleichzeitig perfekter Anbindung. Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – dieses Objekt bietet hohe Wohnqualität mit langfristigem Mehrwert.

Interesse geweckt? Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

LAGE

Die Wohnung liegt im 20. Bezirk in Brigittenau am Wasser - urban, ruhig und grün: Die Hellwagstraße liegt im südlichen Teil der Brigittenau – urban, aber angenehm ruhig. Der nahe Handelskai, Donauinsel und Augarten bieten vielseitige Erholungsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, das Technikum Wien sowie das Lorenz-Böhler-Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Viele Supermärkte sowie die Millennium City mit Shopping Center, Gastronomie und Kino sind fußläufig erreichbar.

INFRASTRUKTUR UND VERKEHRSANBINDUNG

Fußläufig erreichbar:

U6 – Dresdner Straße (vor der Haustüre)

Straßenbahnlinie 2

Buslinie 37A, 5A

S-Bahn-Station Traisengasse – ca. 6 Min. / Handelskai- ca. 9 min

Flughafen Wien-Schwechat: öffentlich erreichbar in ca. 25–30 Minuten (U6 + S7)

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap