

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung in 1220 Wien**



**Objektnummer: 6556/158**

**Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien,Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.924,00 € inkl. 20% USt.

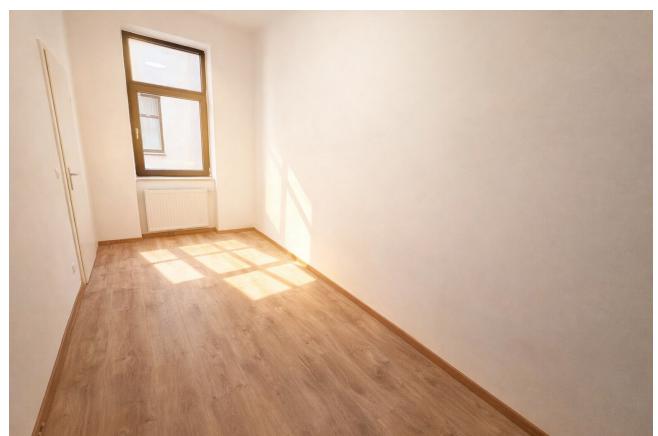
## Ihr Ansprechpartner

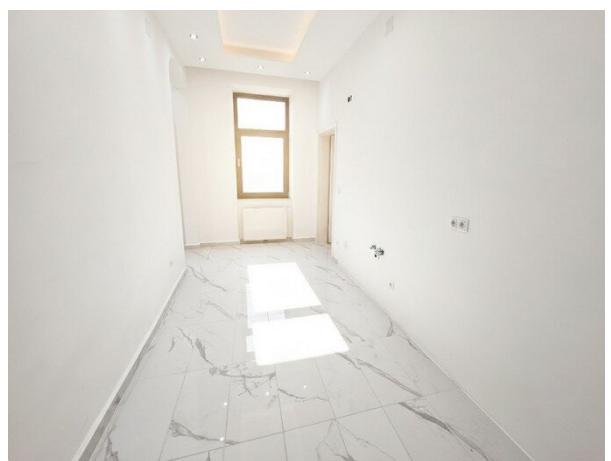


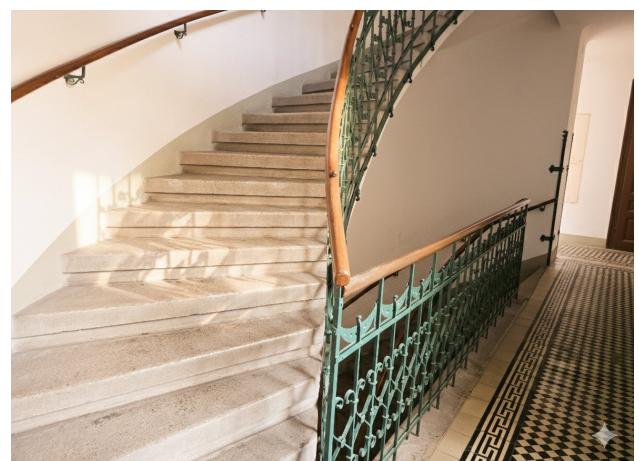
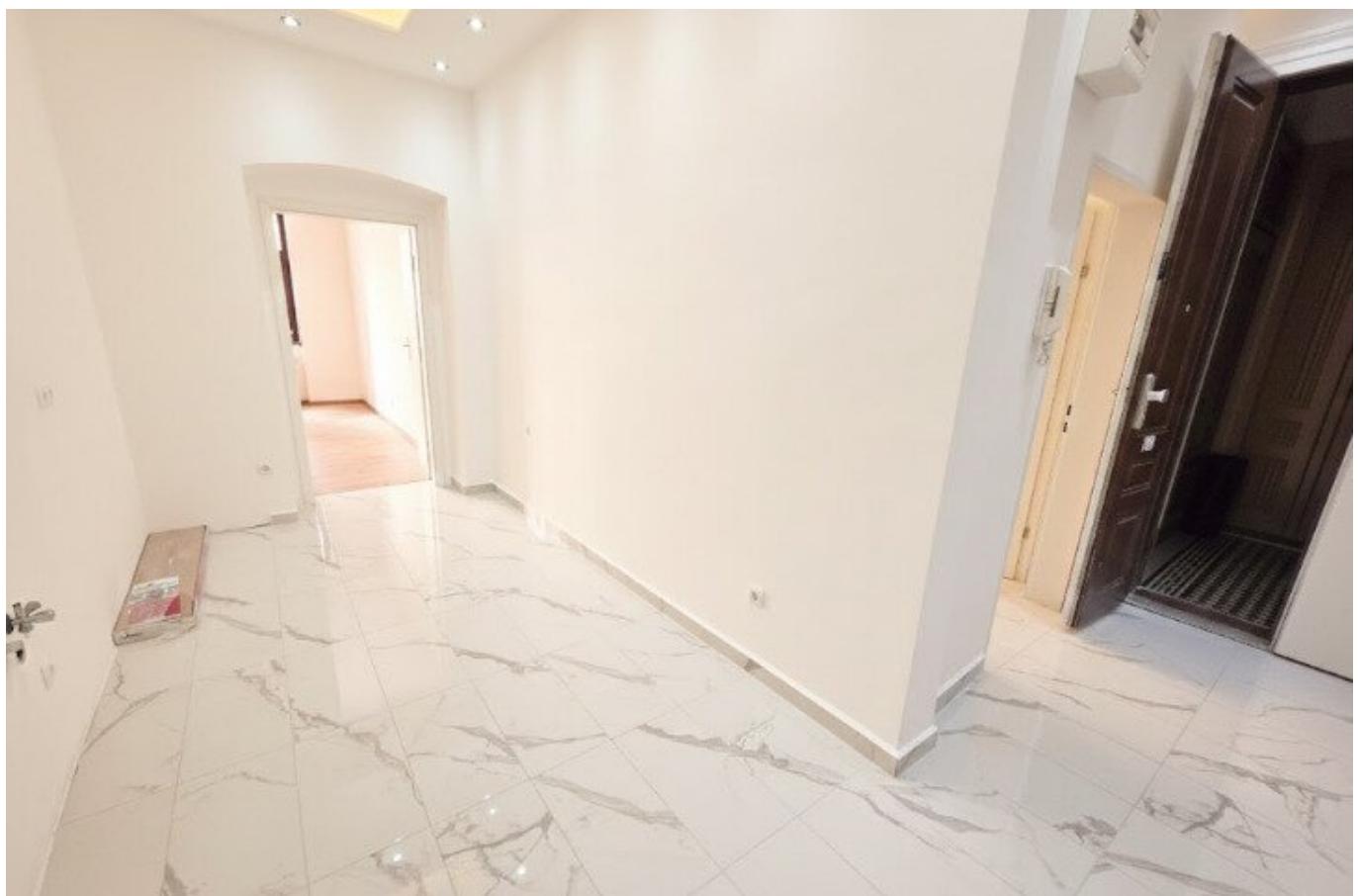
### Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U  
Stadlauer Straße 34  
1220 Wien

T +43 664 188 27 80  
H +43 664 188 27 80



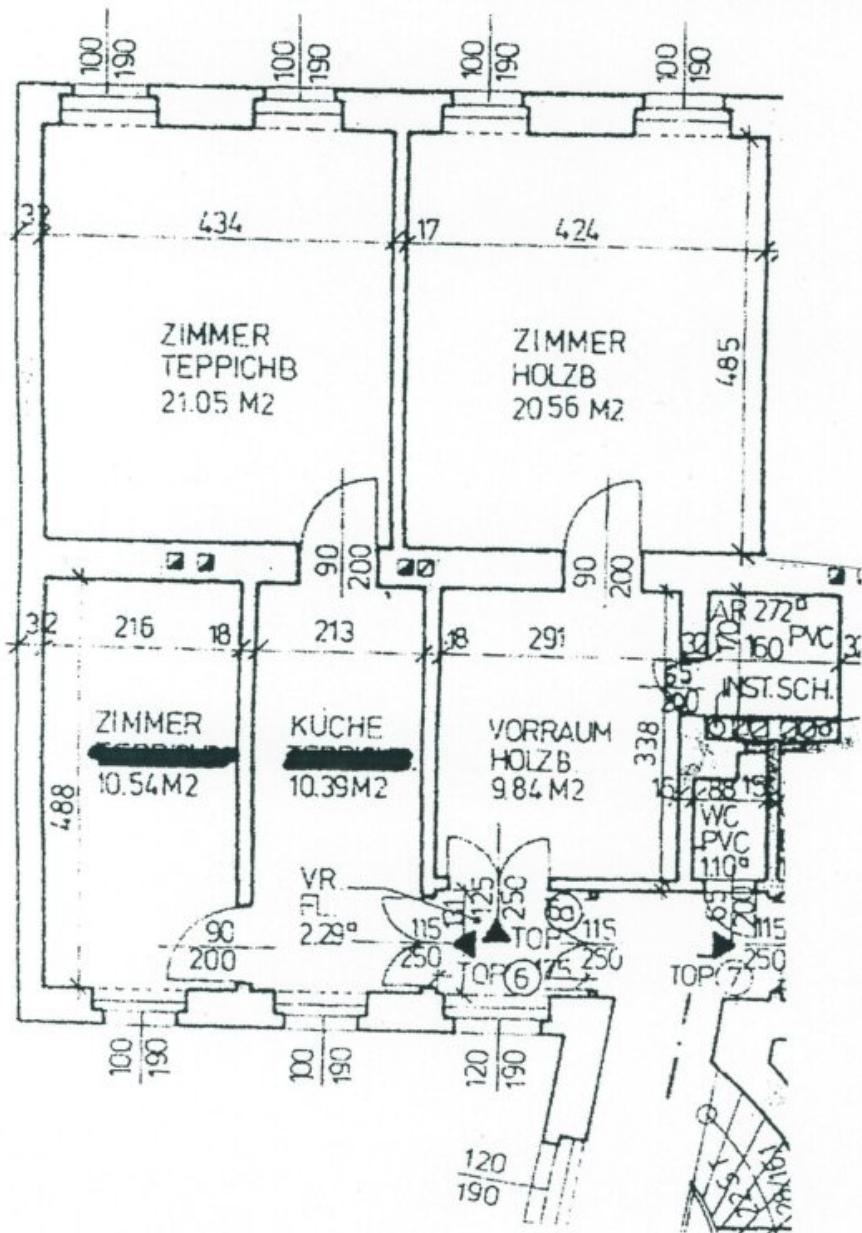






erho Immobilien

ERHO Immobilien [www.erho.at](http://www.erho.at)



# Objektbeschreibung

## EXPOSÉ: Stilvolles Wohnglück im Wiener Altbau

### Frisch renoviertes 3-Zimmer-Juwel im 22. Bezirk

Erleben Sie das unvergleichliche Raumgefühl eines klassischen Wiener Altbau, kombiniert mit dem Komfort einer **umfassenden Renovierung im Jahr 2025**. Diese Wohnung im 1. Stock besticht durch Ästhetik, Licht und eine erstklassige Raumaufteilung.

### Die Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 78 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (großzügiges Wohnzimmer + 2 separate Schlafzimmer)
- **Raumhöhe:** Beeindruckende, hohe Räume für ein luftiges Wohnklima
- **Zustand:** Erstbezug nach Komplett-Renovierung (2025)
- **Lage:** 1. Stock, gepflegtes Wohnhaus
- **Kaufpreis:** € 359.000,00

### Raumaufteilung & Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert, wobei der stilvolle Altbau-Charakter bewahrt wurde.

- **Vorraum:** Ein einladender Eingangsbereich, der die Räume geschickt verbindet.
- **Wohnzimmer:** Das helle Zentrum der Wohnung – ideal für Entspannung und Geselligkeit.
- **2 Schlafzimmer:** Flexibel nutzbar als Master-Bedroom, Kinderzimmer oder Home-Office.
- **Separate Küche:** Kochen in einem eigenen, abgeschlossenen Raum – für höchste Wohnqualität.

- **Badezimmer & WC separat:** Ein moderner Standard, der besonders im Alltag von Familien oder Paaren geschätzt wird.

## Lage & Urbanes Leben

Ihre neue Adresse im 22. Wiener Gemeindebezirk bietet die perfekte Mischung aus pulsierendem Stadtleben und Rückzugsort.

## Erstklassige Infrastruktur

- **Verkehrsanbindung:** U-Bahn, Straßenbahn, Bus und Bahnhof befinden sich praktisch vor der Haustür. Auch der Autobahnanschluss ist in unmittelbarer Nähe.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar.
- **Bildung & Gesundheit:** Schulen, Kindergärten, Ärzte und Kliniken befinden sich in direkter Nachbarschaft – ideal für Familien.

## Ein Investment in Ihre Zukunft

Diese Immobilie ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Statement. Der attraktive Kaufpreis von **€ 359.000,00** in Verbindung mit der hochwertigen Renovierung (2025) macht dieses Objekt zu einer sicheren Investition in einer der begehrtesten Wachstumszonen Wiens.

**Ihr neues Zuhause wartet bereits!** Hohe Räume, modernes Design und eine Top-Lage machen dieses Angebot einzigartig.

## Jetzt Besichtigungstermin sichern!

Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieser Altbauwohnung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**ERHO Immobilien**

**Anita Hosmann**

**06641882780**

[erho@erho.at](mailto:erho@erho.at)

[www.erho.at](http://www.erho.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap