

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung Nähe U2 und S-Bahn ZU
VERKAUFEN**



Objektnummer: 6556/161

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	1990
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	155,63 €
USt.:	15,56 €
Provisionsangabe:	

12.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

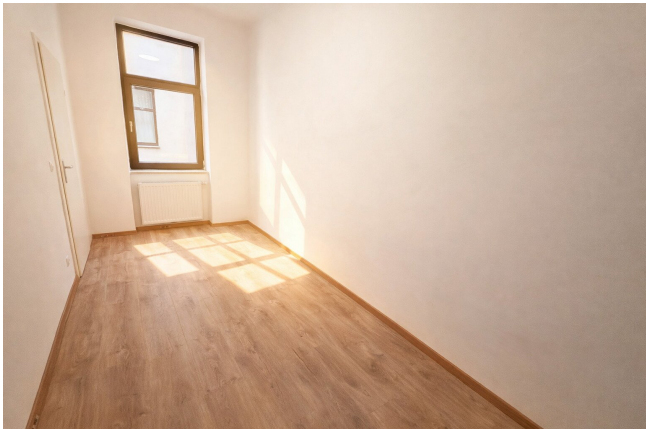


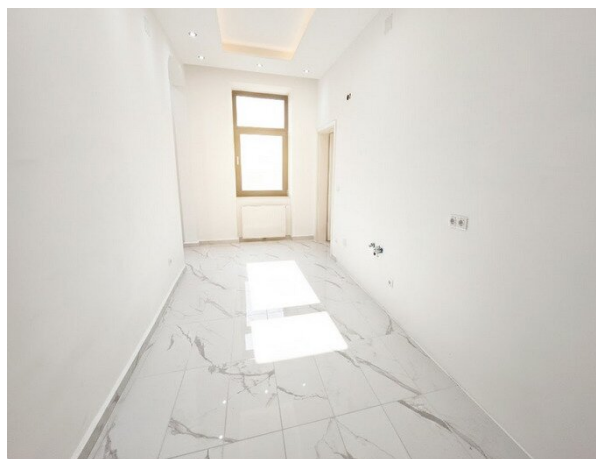
Hosmann • 0664/188
er Straße 34 • 1220
76 36 • Fax: 01/280 76
10.at • e-mail: erho@

Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80











ERHO Immobilien www.erho.at

Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung Nähe U2 & S-Bahn ZU VERKAUFEN

Frisch renoviertes 3-Zimmer-Juwel im 22. Bezirk

Erleben Sie das unvergleichliche Raumgefühl eines klassischen Wiener Altbaus, 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 m²
- **Zimmer:** 3 (großzügiges Wohnzimmer + 2 separate Schlafzimmer)
- **Raumhöhe:** Beeindruckende, hohe Räume für ein luftiges Wohnklima
- **Zustand:** Komplett-Renovierung (2025)
- **Lage:** 1. Stock, gepflegtes Wohnhaus
- **Kaufpreis:** € 345.000,00

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 mit Fenster – für höchste Wohnqualität.
- **Badezimmer & WC separat:** Ein moderner Standard, der besonders im Alltag von Familien oder Paaren geschätzt wird. Badezimmer mit Dusche. WC separat

Lage & Urbanes Leben

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

Erstklassige Infrastruktur

- **Verkehrsanbindung:** S-Bahn, 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 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

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