

**„72 m² DG-Wohnung – 2 Zimmer – fußläufig U6/S-Bahn –
sofort beziehbar“**



© Hillinger Immobilien GmbH

Objektnummer: 7191/235

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	72,16 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	126,39 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	15,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH
Zelda Kaplanweg 13/7
1100 Wien

T +4366499960996

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





© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

Einrichtungsvorschlag / KI generiert



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



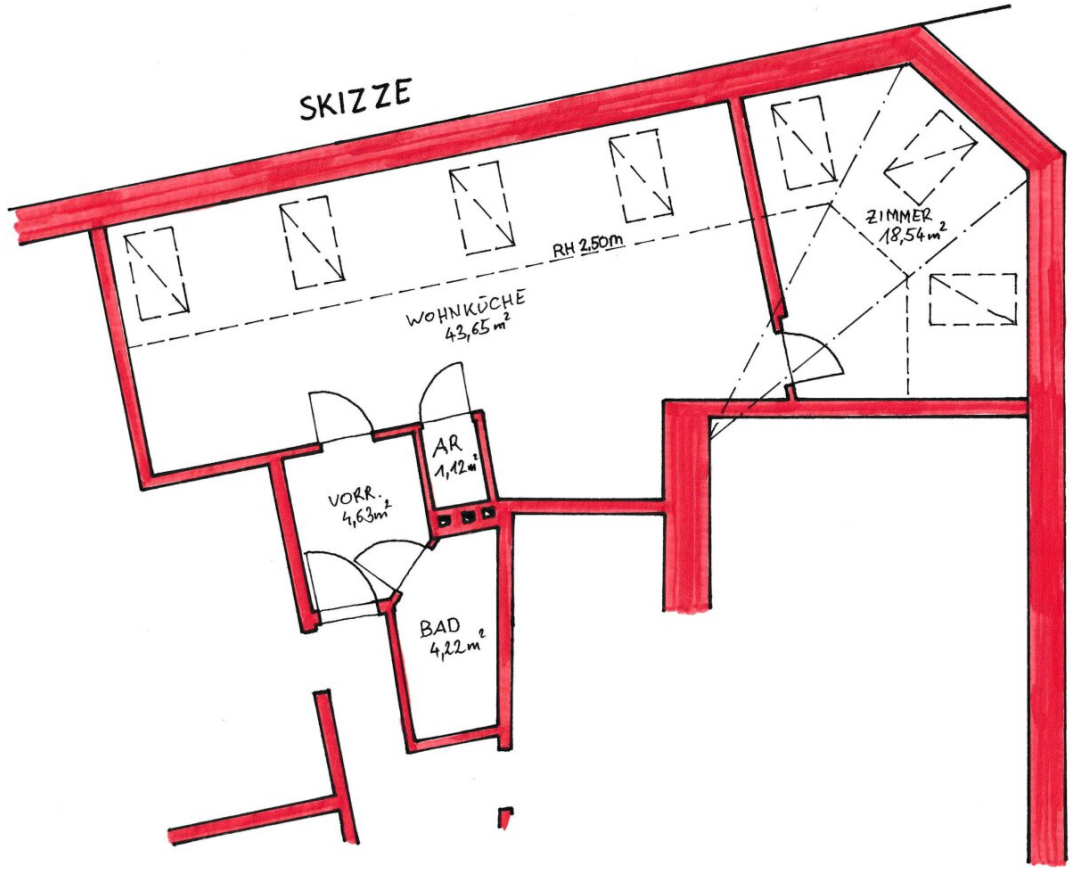
© Hillinger Immobilien GmbH





© Hillinger Immobilien GmbH

SKIZZE



Objektbeschreibung

Sonne. Ruhe. Alte Donau ums Eck.

Wer Dachgeschoß-Wohngefühl liebt, findet hier einen selten angenehmen Mix aus **Licht, Ruhe und Alltagstauglichkeit**: ca. **72 m², 2 Zimmer, große Wohnküche** und **sofort beziehbar**. Dazu eine Lage, die urbanes Leben mit Grün verbindet – **Wasserpark/Alte Donau** und gleichzeitig **sehr gute Öffi-Anbindung**. Ideal für **Singles, Paare oder Käufer mit Homeoffice-Bedarf**.

Highlights

- **Ca. 72,16 m² Wohnfläche, 2 Zimmer**
- **Dachgeschoß-Atmosphäre**: hell, ruhig, angenehmes Raumgefühl
- **Große Wohnküche** als Mittelpunkt
- **Sofort beziehbar** (kein „Einzug in 6 Monaten“)
- **Sehr gute Öffi-Anbindung** (U-Bahn/Straßenbahn/Bus in der Nähe)
- **Nähe Wasserpark/Alte Donau**: Freizeitwert & Lebensqualität
- **Großes Kellerabteil** (praktischer Stauraum)
- **Energieausweis vorhanden** (HWB 66 | fGEE 1,36)

Raumaufteilung

- **Wohnküche** – der zentrale Lebensbereich
- **Schlafzimmer** – separater Rückzugsraum
- **Bad/WC**

- **Vorraum / Stauraum**
- **Kellerabteil** (überdurchschnittlich groß)

Ehrlich & klar

Die Wohnung liegt im Dachgeschoß (2. Stock) ohne Lift. Wenn Stiegen für Sie grundsätzlich okay sind, bekommen Sie dafür Dachgeschoß-Licht und ein sehr angenehmes Wohngefühl zu einem Preis, der genau das berücksichtigt. Die **Innenhof-Fassade** braucht ein Update – die **Sanierung ist bereits vorgesehen**. Ich kann Ihnen Rücklagenstand, Protokolle und den aktuellen Informationsstand dazu zeigen. Das **Kellerabteil** ist geräumig und ausbaufähig.

Für Sie heißt das: **Beste Lage & Substanz** mit großem Potenzial!

Fazit

Ein Zuhause für Menschen, die **Tempo und Tiefenentspannung** zugleich wollen: **Schnell im Zentrum. Schnell am Wasser**. Und daheim über den Dächern – ruhig, hell, großzügig.

Finanzierung benötigt?

Sichern Sie sich jetzt unsere **unabhängige Finanzierungsberatung** wir bieten alles aus einer Hand, maßgeschneidert, bankenübergreifend und ohne Beratungskosten. wir vergleichen für Sie die Konditionen mehrerer Banken, optimieren **Fixzins- und. variable Angebote, Laufzeit und Sondertilgungen**. Wir rechnen Ihre **monatliche Rate** realistisch durch, berücksichtigen **Nebenkosten** und erstellen eine tragfähige Strategie – vom **Vorkredit-Check** bis zur strukturierten Unterlagenliste für eine zügige Zusage.

Kurz: Sie entscheiden, wir liefern klare Zahlen und die beste Option für Ihr Ziel.

Wenden Sie sich einfach an uns, wir erledigen alles aus einer Hand!

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap