

## 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia - Mindestangebotspreis!



**Objektnummer: 960/74813**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,58 €
<b>Heizkosten:</b>	102,96 €
<b>USt.:</b>	32,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

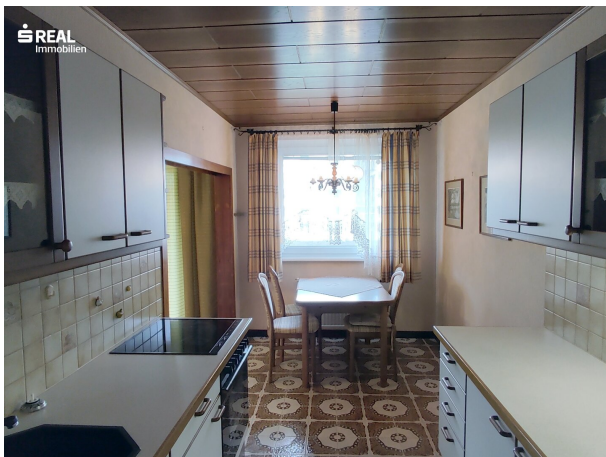


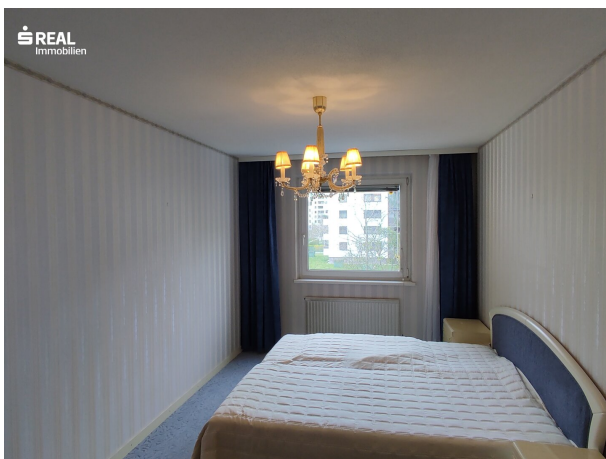
### Philipp Schuldner

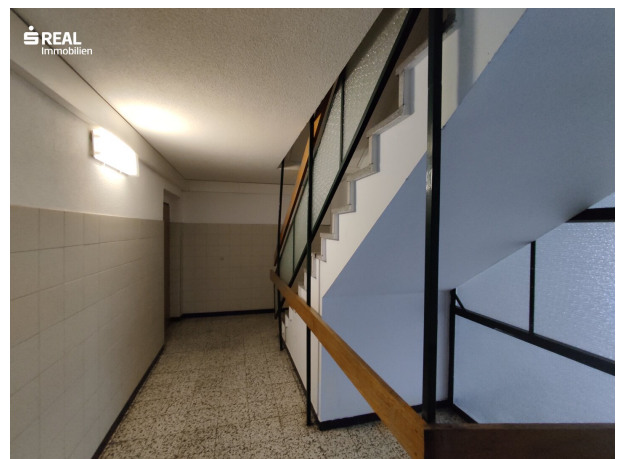
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

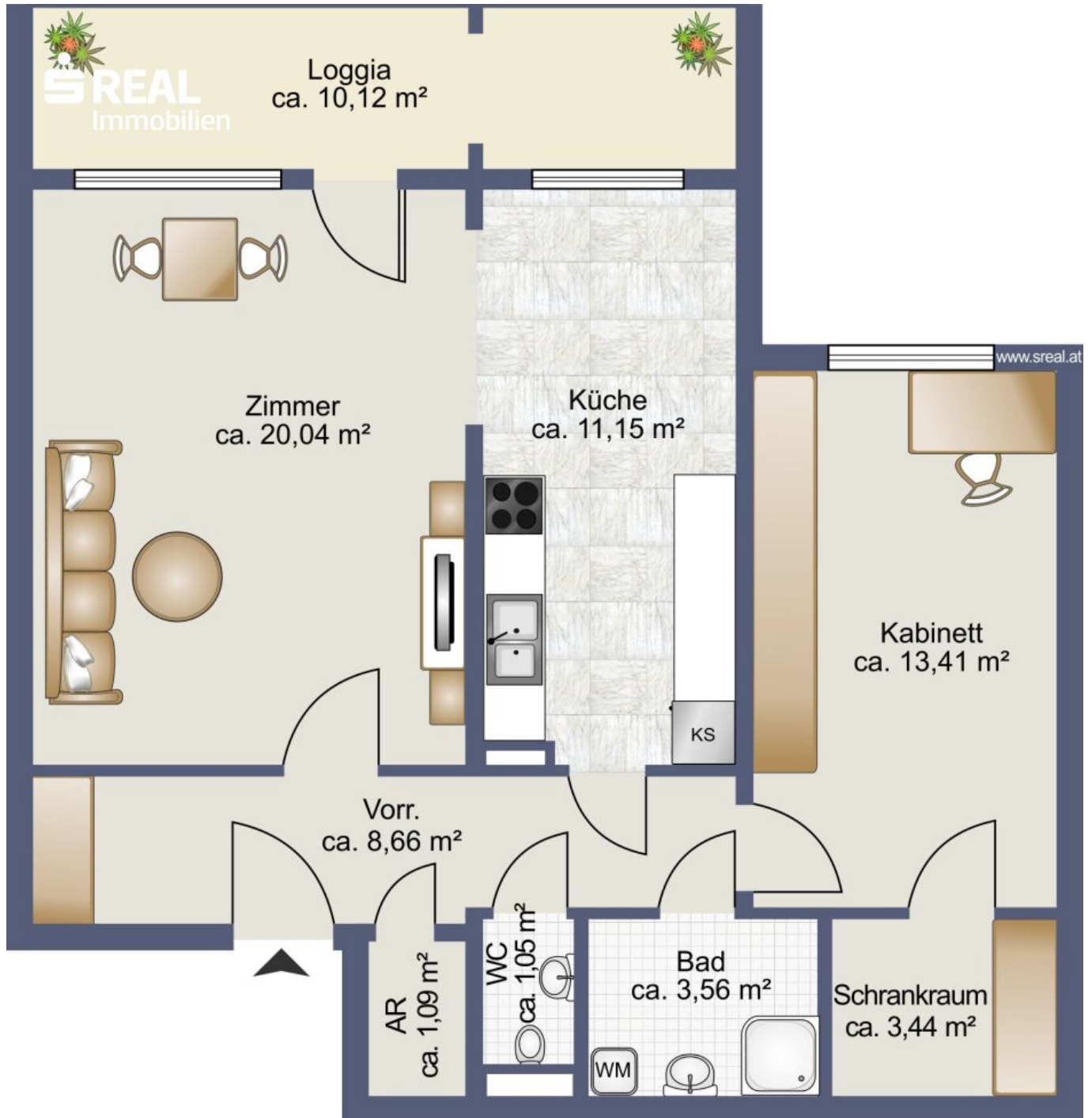




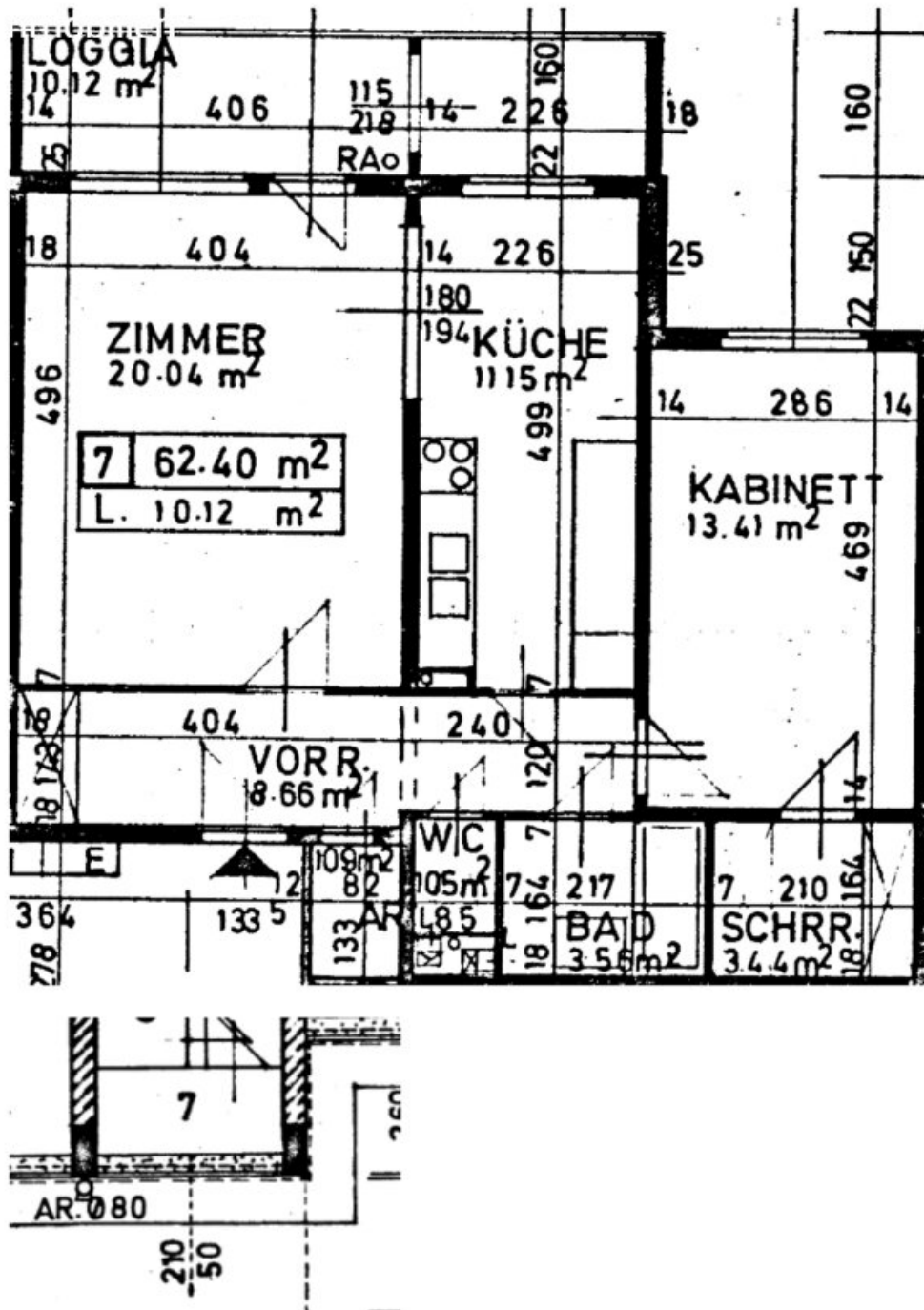


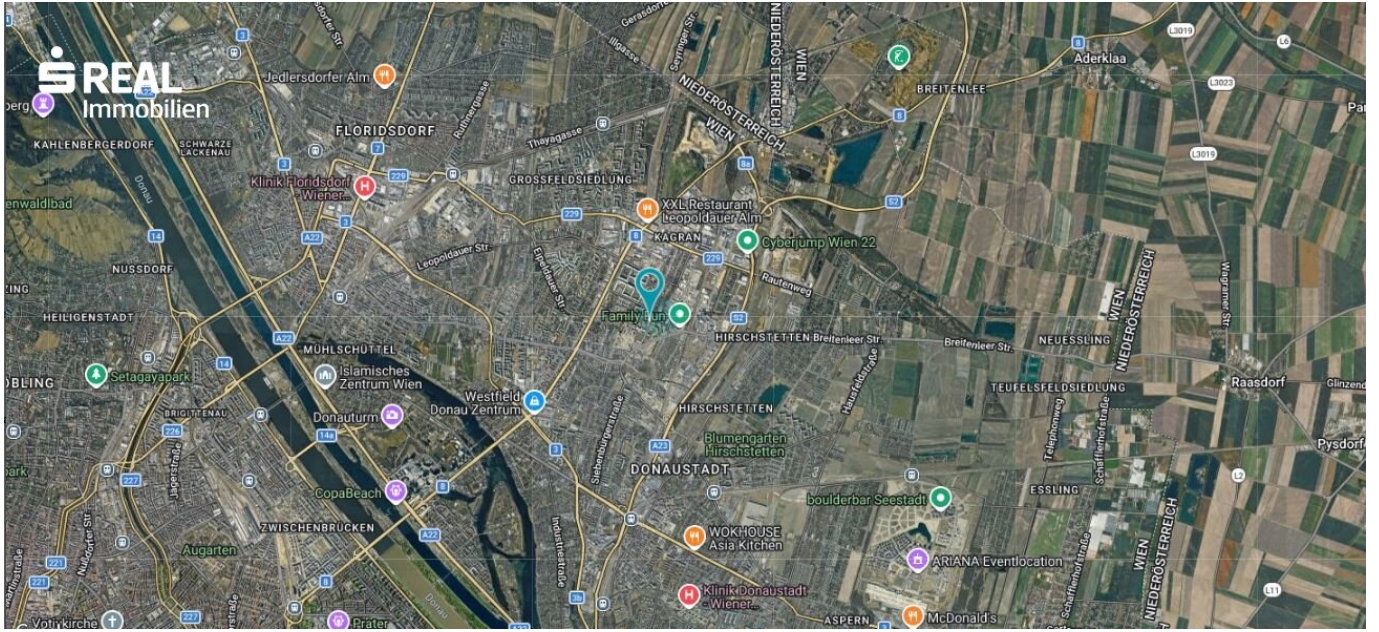


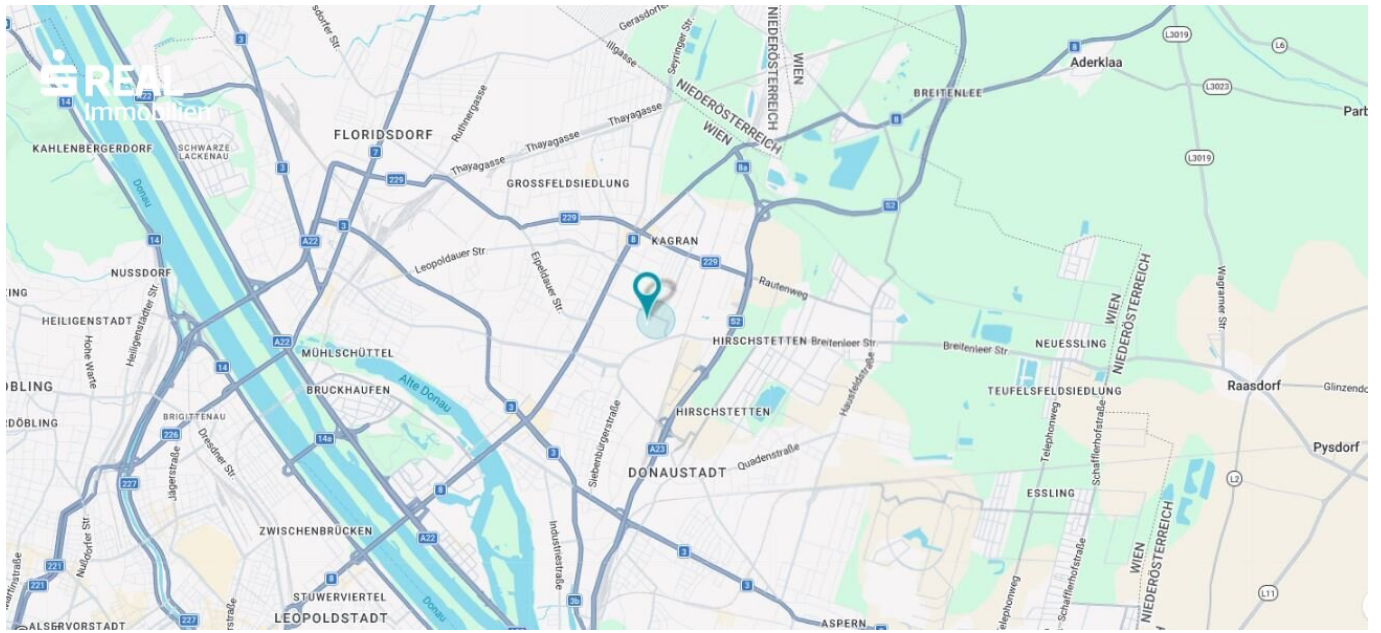




Planskizze







## Objektbeschreibung

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

### Beschreibung der Immobilie:

In einer ruhigen, gepflegten Anlage im 22. Bezirk in Wien steht eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit 72 m<sup>2</sup> inklusive Loggia zum Verkauf.

In unmittelbarer Umgebung des Rennbahnwegs finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Einkaufszentren. Auch für Ihre Freizeitgestaltung gibt es hier zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel Parks, Restaurants und Cafés.

### Die Fakten Ihrer Immobilie:

- Die familienfreundliche Wohnhausanlage mit Baujahr 1974 wurde 1999 generalsaniert, 2005 wurden die Elektrosteigleitungen erneuert.
- Die Wohnung selbst befindet sich im 2ten Liftstock, alle Fenster sind in den begrünten Innenhof mit Gemeinschaftsgarten gerichtet.
- Die Zimmer sind zentral begehbar, im Badezimmer mit Dusche finden Sie eine Waschmaschine, ein separates WC ist vorhanden.
- Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf die 10 m<sup>2</sup> große Loggia und in die halb offene, funktionelle Einbauküche älteren Baujahrs.
- Ein Abstellraum befindet sich im Vorzimmer, zusätzlichen ein praktischer Schrankraum im Schlafzimmer.

- Die Wohnung bedarf einiger Adaptierungs- und Renovierungsarbeiten, aber wurde gepflegt und ist komplett funktionsfähig.

Ein kleines Kellerabteil ist ebenfalls Teil des Angebots, geheizt wird mittels Fernwärme.

**Machen Sie sich selbst ein Bild der Raumaufteilung und des Zustandes:**

**Hier geht´s zum 360° Rundgang:**

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3146506?accessKey=69f8>

- **Angebotsfrist : 21.05.2026**
- **Mindestgebot : EUR 250.000.-**

Der Eigentümer behält sich vor, jederzeit ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist anzunehmen!

### **Kaufvertragserrichtung?**

Für die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten.

### **Fremdfinanzierung?**

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank oder Sparkasse wünschen, können Sie sich diesbezüglich gerne an mich wenden.

### **Persönlicher Besichtigungswunsch?**

Senden Sie mir gerne eine Anfrage und Sie erfahren die nächstmöglichen Termine.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.