

Eigentumswohnung Wien 1200 | 28 m² Altbau | Erste eigene Wohnung oder Studentenapartment | 5 Min zur U-Bahn



Objektnummer: 6268/223

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,72 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	68,98 €
USt.:	6,90 €

Ihr Ansprechpartner

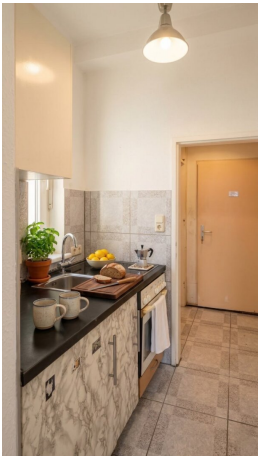


Mag. Anton Iakovlev

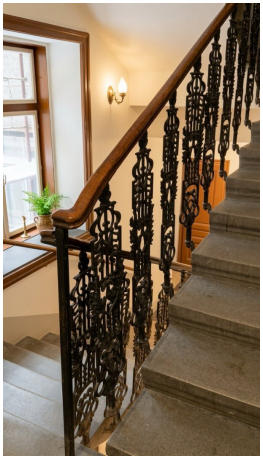
ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

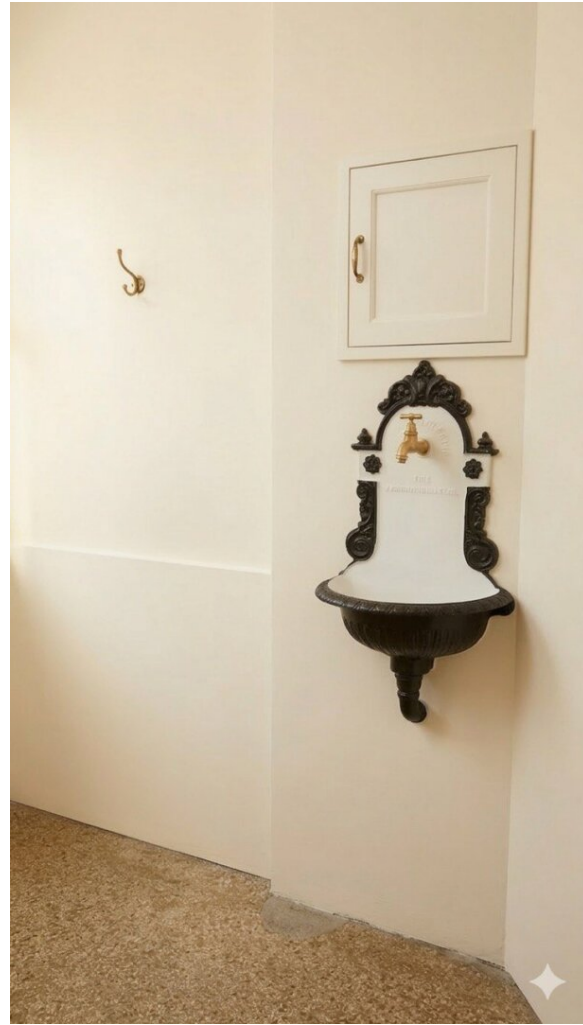
H +4369910664010

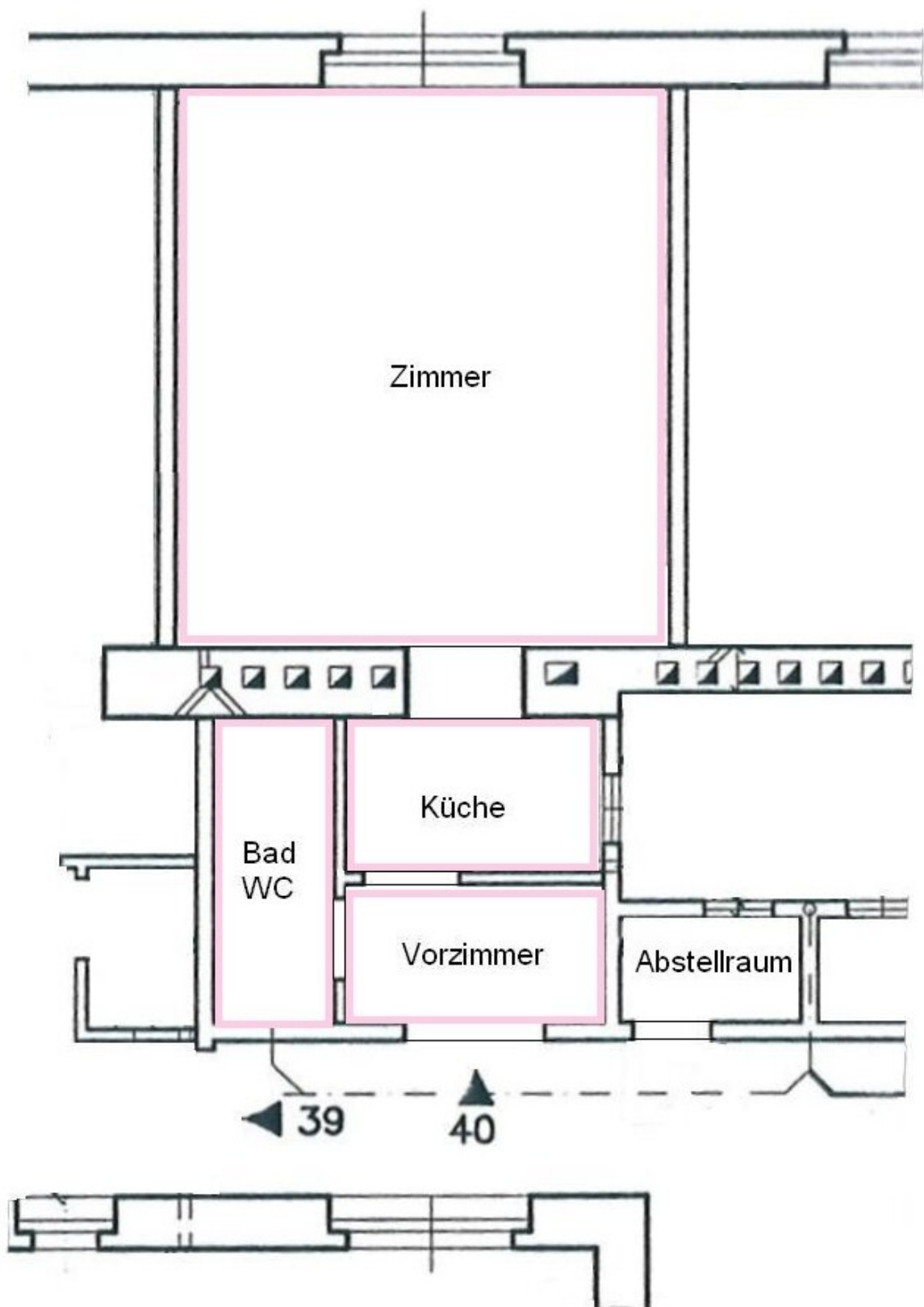
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Ihre erste eigene Wohnung in Wien — oder ein sicherer Platz für Ihr Kind während des Studiums.

Diese 28 m² große Altbauwohnung im 20. Bezirk ist eine der seltenen Gelegenheiten in Wien, **unter € 121.000** echtes Eigentum in zentraler Lage zu erwerben — in einer Umgebung, die Studierende, junge Berufstätige und Familien gleichermaßen schätzen.

Zwei typische Nutzungsszenarien:

1. Für junge Berufstätige und Singles Statt jedes Jahr steigende Mieten zu zahlen, schaffen Sie sich Ihr eigenes Zuhause im Herzen Wiens. Die Wohnung ist bezugsfertig, kompakt und durchdacht geschnitten: ein heller Wohn-/Schlafbereich mit Parkettboden, eine vollständig eingerichtete separate Küche, ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC, sowie ein praktischer Eingangsbereich. Das oberste Geschoss und der ruhige Innenhof garantieren erholsame Abende — mit Blick auf den beleuchteten Millennium Tower.

2. Für Eltern von Studierenden (Elternkauf) Wenn Ihr Kind in Wien studiert, ist diese Wohnung eine durchdachte Alternative zu Studentenheim oder Mietwohnung: einmalige Investition statt monatlicher Mietzahlungen über mehrere Jahre — und die Wohnung bleibt als Vermögenswert in der Familie. Die Lage ist für Studierende ideal: U1 und U2 am Praterstern in 5 Gehminuten, von dort erreichen Sie WU, Uni Wien, TU Wien und BOKU innerhalb von 15–20 Minuten. Supermärkte, Apotheke, Bäckereien und Lokale befinden sich direkt vor der Haustür.

Die Lage — einer der besten Punkte Brigittenaus:

- S-Bahn Traisengasse: **3 Gehminuten**
- U1 / U2 Praterstern: **5 Gehminuten**
- Donaukanal und Augarten: 10 Gehminuten
- Innere Stadt mit der U2: 8 Minuten Fahrtzeit
- Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, Bank, Post: alle unter 500 m
- Schulen, Kindergarten, Universität: alle in unmittelbarer Nähe

Die Wohnung im Detail:

- 28 m² Wohnfläche, 3. Stock (oberstes Wohngeschoss)
- 1 Zimmer mit Parkettboden (Wohn-/Schlafbereich)
- Separate, voll eingerichtete Küche (Kochfeld, Kühlschrank, Spüle, Waschmaschine)
- Eigenes Badezimmer mit Dusche und WC
- Eingangsbereich
- Doppelverglasung, Gasboiler (Warmwasser)
- Ausrichtung: ruhiger Innenhof mit Blick auf den Millennium Tower
- Charakteristische Altbau-Mauern mit hoher Speichermasse — angenehmes Raumklima im Sommer wie im Winter
- Baujahr 1914
- Original Jugendstil-Stiegenhaus mit gusseisernen Geländern

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 75,88 (inkl. MWSt)
- Reparaturrücklage: € 68,98

- **Gesamt monatlich: € 144,86**

Die laufenden Kosten sind transparent dokumentiert und werden bei Besichtigung im Detail erläutert.

Transparenz zum Stiegenhaus: Im Haus läuft derzeit eine Sanierung des Stiegenhauses. Der aktuelle Stand sowie der Status der Reparaturrücklage sind dokumentiert und werden interessierten Käufern offen kommuniziert. Diese Situation ist im Kaufpreis bereits berücksichtigt — wer den langfristigen Wert sieht, erkennt hier eine Chance.

Aktueller Stand der Reparaturrücklage: € 21.628,34 (per 14.01.2026).

Eckdaten:

- Kaufpreis: **€ 120.900**
- Wohnfläche: 28 m²
- Zimmer: 1
- Stockwerk: 3 (oberstes Wohngeschoss)
- Baujahr: 1914
- HWB: 135,72 kWh/m²a (D), fGEE: 2,44 (D)
- Eigentumsform: Wohnungseigentum
- Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Besichtigung — Sammeltermin am Samstag, 11. April:

Aufgrund hoher Nachfrage organisieren wir einen Sammelbesichtigungstermin am **Samstag, 11. April**. Bitte vereinbaren Sie Ihren Slot vorab telefonisch oder per Nachricht — wir bestätigen innerhalb von 24 Stunden.

Kontakt: Anton Iakovlev **+43 699 10 66 40 10**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap