

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung nahe  
Augarten/Donaukanal - nur 349.000€**



**Objektnummer: 2533/6883**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Donaustraße 10
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 144,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Thilo Börner

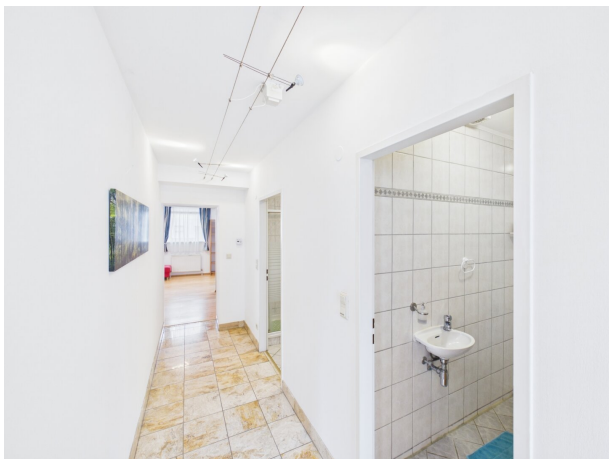
Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 33 00 156

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> in der Oberen Donaustraße verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität in einer der gefragtesten Lagen des 2. Bezirks. Der gut durchdachte Grundriss macht die Wohnung ideal für Singles, Paare oder als attraktive Anlage.

Der helle Wohnbereich mit offener Küche bietet einen schönen Blick auf die Obere Donaustraße und schafft durch die großzügige Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und blickt ins Grüne – perfekt als Rückzugsort mitten in der Stadt.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Lage: Der Augarten sowie der Donaukanal sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Auch die öffentliche Anbindung ist hervorragend – die U4-Stationen Roßauer Lände und Friedensbrücke sind bequem erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Spar, Hofer und Denn's Biomarkt sowie mehrere Apotheken, Cafés und Restaurants. Schulen, Universitäten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar.

Eine ideale Wohnung für alle, die zentrales Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Melden Sie sich noch heute bei uns für mehr Informationen zu dieser Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <100m

Klinik <575m

Krankenhaus <1.400m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <150m

Universität <500m

Höhere Schule <325m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <1.625m

**Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <425m  
Post <650m  
Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <275m  
Autobahnanschluss <1.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap