# 3-Zimmer-Wohnung mit viel Charme und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten- nur 220.000€



**Objektnummer: 2533/6895**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Engerthstraße 41 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien,Brigittenau |
| **Baujahr:** | 1956 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 62,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,82 |
| **Kaufpreis:** | 220.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 116,64 € |
| **Sonstige Kosten:** | 197,15 € |
| **Provisionsangabe:** | |

7.920,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Thilo Börner**

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













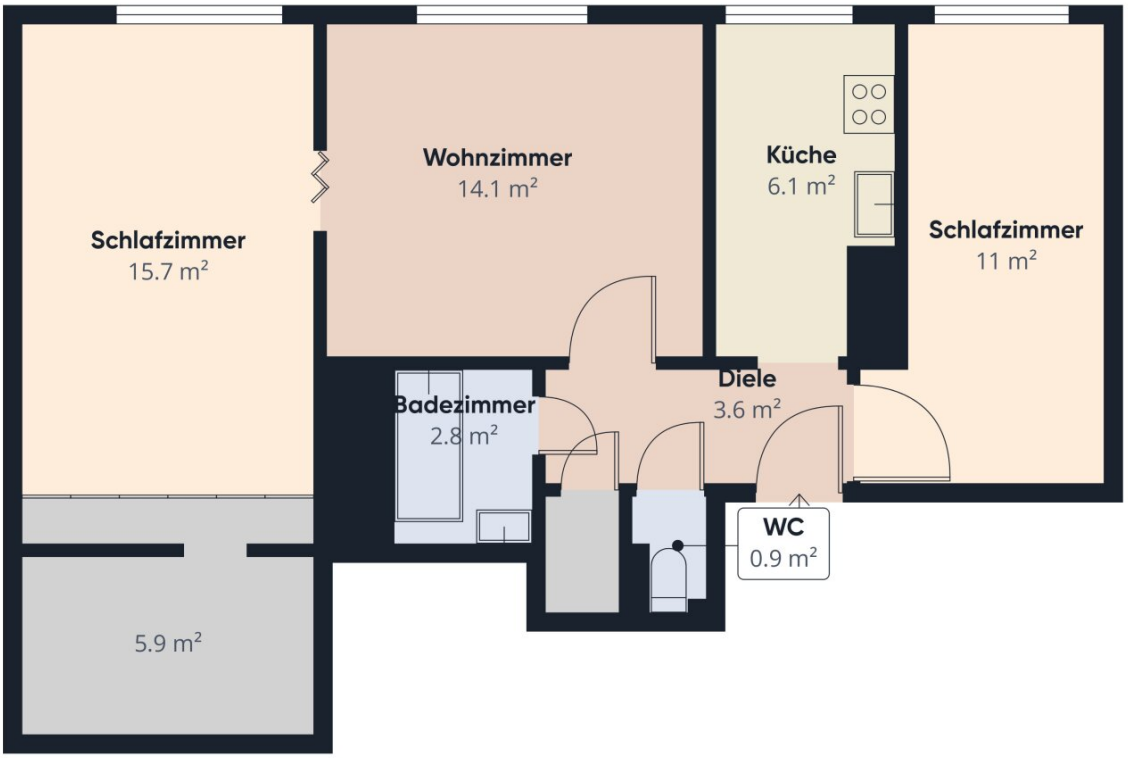
















**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

62.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

# Objektbeschreibung

Diese Wohnung im begehrten 20. Wiener Gemeindebezirk bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ihre Wohnträume nach den eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Die großzügige Raumaufteilung schafft bereits jetzt eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen – ob modernes City-Apartment, stilvolle Altbau-Oase oder gemütliches Zuhause mit persönlicher Handschrift.

Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit neuen Eigentümern die Möglichkeit, Materialien, Farben und Raumgestaltung ganz nach den eigenen Wünschen zu wählen und sich hier eine ganz persönliche Wohlfühlwelt zu schaffen. Besonders hervorzuheben sind die bereits erneuerten Fenster, die nicht nur für ein angenehmes Wohngefühl sorgen, sondern auch eine wertvolle Investition darstellen. Das Gebäude wurde 2013 saniert, mit Fassadenerneuerung und Fenstern.

Die durchdachte Zimmeraufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Potenzial für kreative Wohnkonzepte. Helle Räume im 3. Liftstock und ein angenehmes Wohnambiente machen diese Immobilie zur idealen Grundlage für ein individuelles Zuhause mit Charakter.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Die Wohnung liegt in ausgezeichneter Lage des 20. Bezirks mit perfekter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Die U6, die Straßenbahnlinie 31 mit direkter Verbindung in die Innenstadt sowie die Nähe zur Millennium City und zum Millennium Tower sorgen für höchsten urbanen Komfort. Gleichzeitig bietet die unmittelbare Nähe zur Donauinsel einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustüre.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung mit Meller-Kamin.

Eine Immobilie mit viel Potenzial, ideal für Menschen mit Visionen, die sich ihr zukünftiges Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Melden Sie sich noch heute bei uns und erfüllen Sie sich den Traum Ihrer eigenen Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <150m
Apotheke <75m
Klinik <500m

Krankenhaus <775m

**Kinder & Schulen**
Schule <300m
Kindergarten <150m
Universität <600m
Höhere Schule <1.325m

**Nahversorgung**
Supermarkt <200m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <475m

**Sonstige**
Geldautomat <100m
Bank <250m
Post <675m
Polizei <125m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap