Charmante 3-Zimmer-Wohnung Nähe U2 und S-Bahn ZU VERKAUFEN (derzeit vermietet)



Objektnummer: 6556/173

Eine Immobilie von ERHO Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1990
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	155,63 €
USt.:	15,56 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



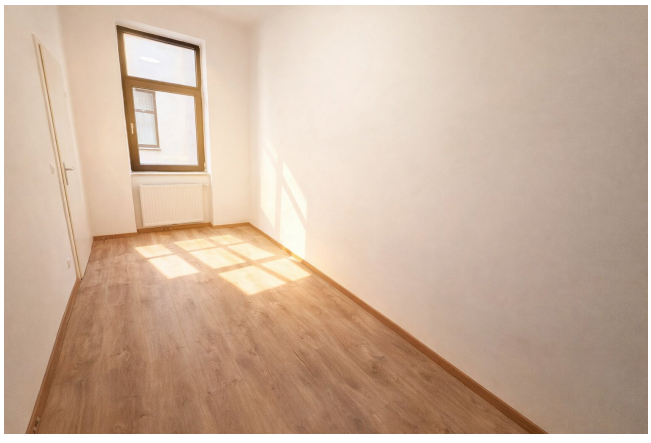
Anita Hosmann

ERHO Immobilien e.U
Stadlauer Straße 34
1220 Wien

T +43 664 188 27 80



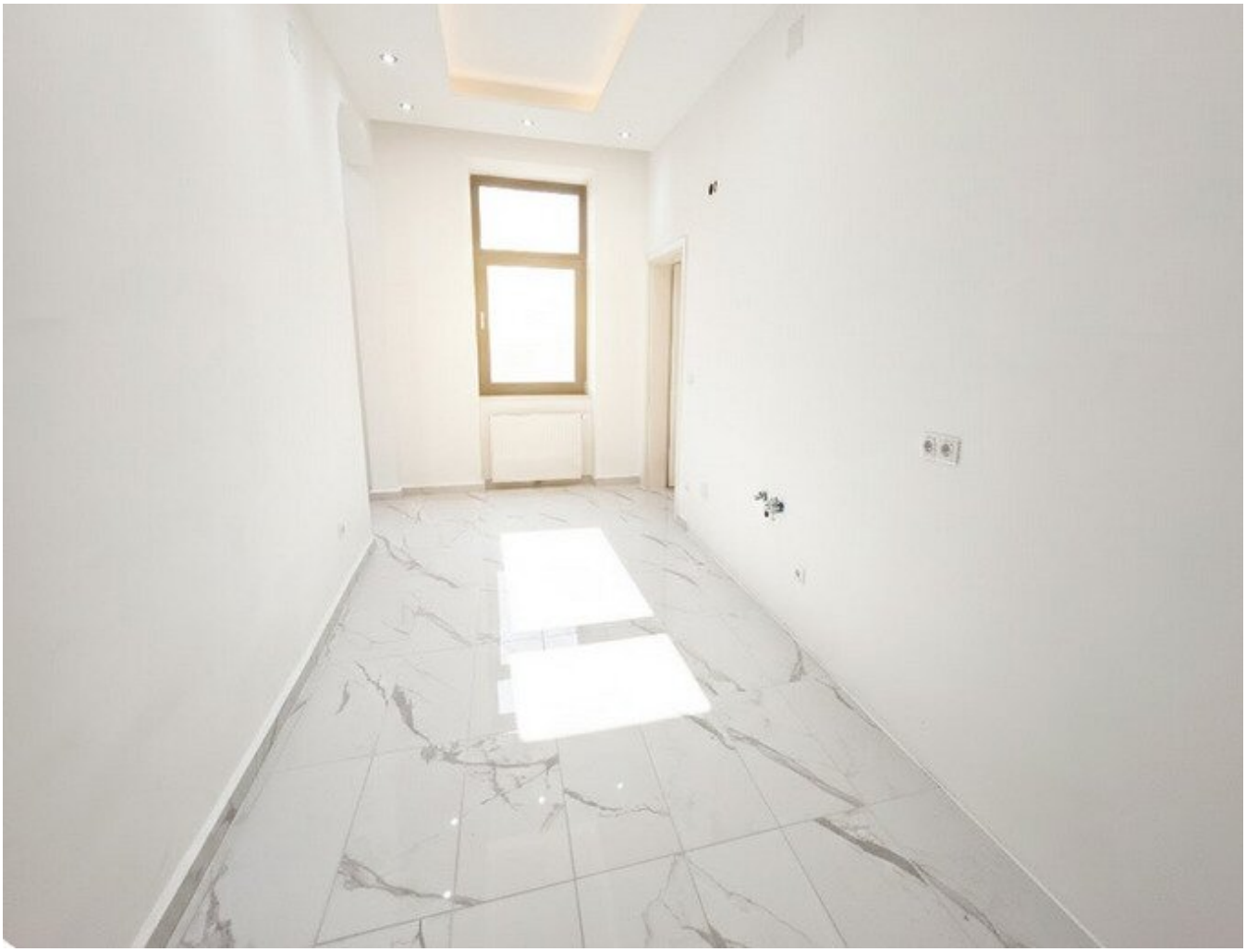









Einrichtungsvorschlag







Einrichtungsvorschlag






erho Immobilien
ERHO Immobilien www.erho.at

Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit besonderem Flair Zum Verkauf (Vermietet bis 31.8.2031)

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im 22. Wiener Gemeindebezirk verbindet den einzigartigen Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Im Zuge einer hochwertigen Renovierung im Jahr 2025 wurde die Wohnung mit viel Liebe zum Detail modernisiert, wobei der ursprüngliche Charakter erhalten blieb. Hohe Decken, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohnambiente, das langfristig überzeugt.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 78 m²
- Zimmer: 3
- Stockwerk: 1. Obergeschoss
- Zustand: Renoviert (2025)
- **Mietverhältnis:** Die Wohnung ist aktuell vermietet bis zum **31.08.2031** (ideal als langfristige Kapitalanlage).

Raumaufteilung & Ausstattung Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral erreichbar sind.

Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz zum Wohnen, Entspannen und für gesellige Stunden. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Die separate Küche mit Fenster sorgt für angenehmen Kochkomfort und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche, das WC befindet sich in einem separaten Raum – ein praktischer Vorteil im Alltag.

Die für einen Altbau typischen hohen Raumhöhen verleihen der gesamten Wohnung ein

außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl und schaffen gemeinsam mit den großen Fenstern eine helle und freundliche Atmosphäre.

Lage Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend des 22. Wiener Gemeindebezirks und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Die U2, die S-Bahn, Straßenbahn- und Buslinien sowie der Bahnhof sind bequem in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Auch die Autobahnanbindung befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum liegen in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv.

Eine solide Investition mit Zukunft Als wertbeständige und bereits vermietete Kapitalanlage (bis 31.08.2031) überzeugt diese Immobilie durch ihre gelungene Kombination aus klassischem Altbaucharme, hochwertiger Renovierung und ausgezeichneter Lage.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Kontakt ERHO Immobilien

Anita Hosmann

? 0664 188 27 80

?? erho@erho.at

? www.erho.at

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 <3.500m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap