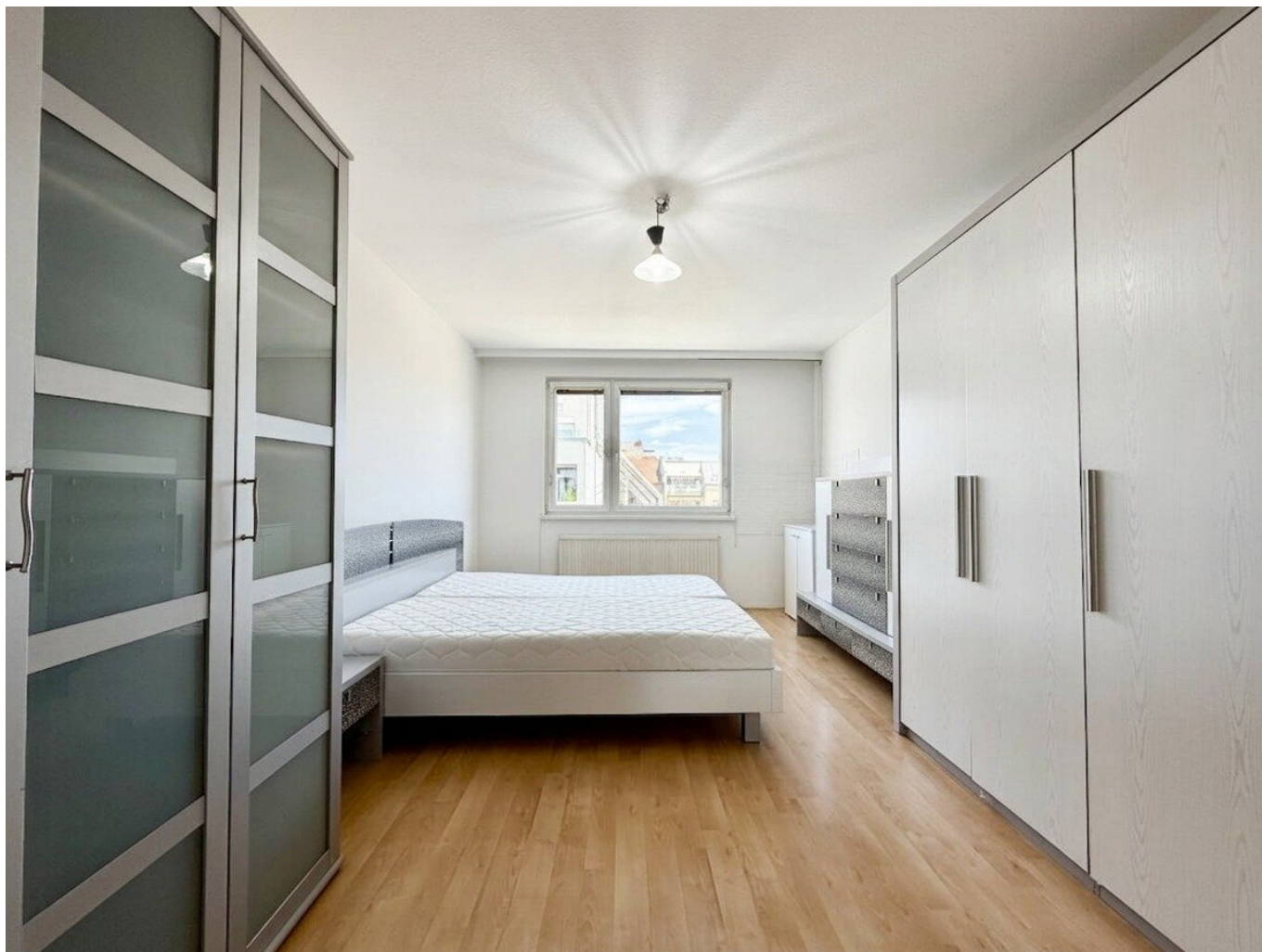


**Energieeffiziente Wohnung mit Lift nahe der Alten Donau
zum Top-Preis!**



Objektnummer: 1538/161

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schenkendorfgasse 24
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1967
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	209,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

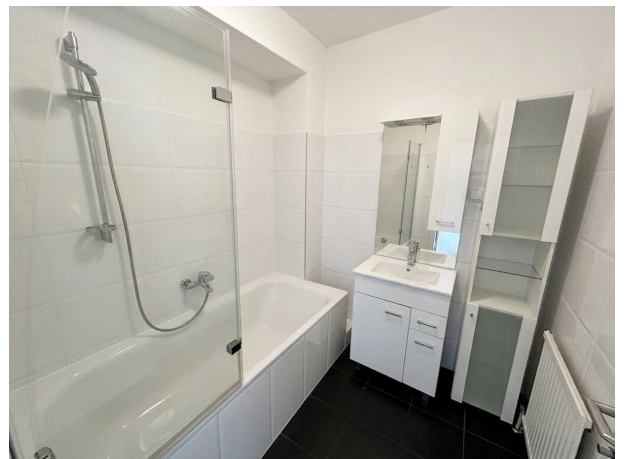


Elias-Vito Döbrösy

GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermansdorf

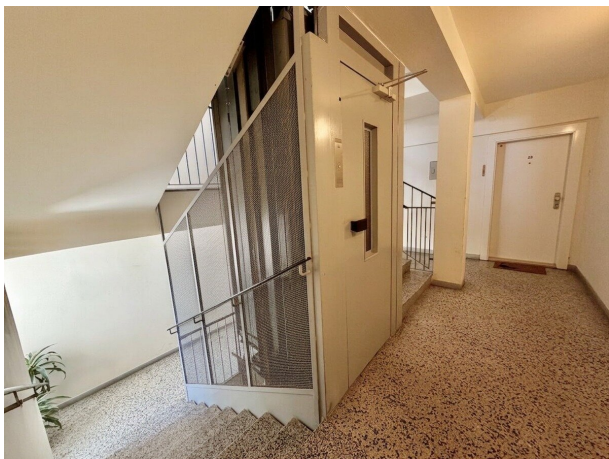
T +43 660 2323959





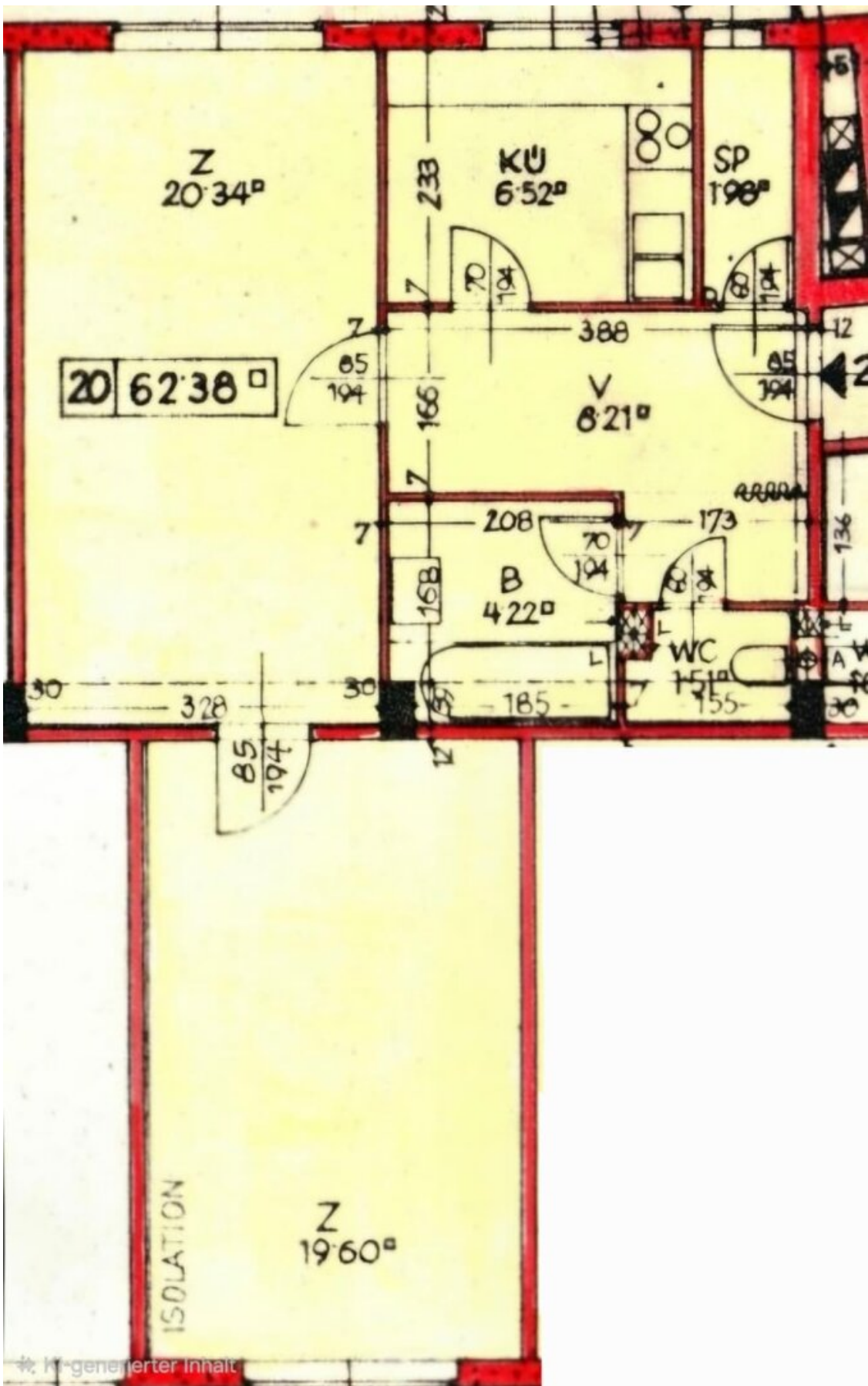


KI-bearbeitet





The logo for GOHN Immobilien features a stylized white house icon with a blue roof and a blue 'G' shape. Below the icon, the text "GOHN Immobilien" is written in white. To the right of the logo is a white QR code on a dark blue background with a large blue arrow pointing left.



Objektbeschreibung

Wohnen in unmittelbarer Nähe zur **Alten Donau** – diese **2-Zimmer-Wohnung** verbindet urbanes Lebensgefühl mit hoher Erholungsqualität in einer sehr **gefragten Wohnlage Wiens**.

Die Wohnung liegt in der **Schenkendorfgasse** in ruhigem Wohnumfeld und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die **Alte Donau** ist in nur ca. **10 Gehminuten** erreichbar und schafft ein einzigartiges Freizeit- und Erholungsangebot.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die Station Floridsdorf (**Regionalzüge, S-Bahn, U6**), die **Busstation** Patrizigasse (**29A, 29B**) sowie die **Straßenbahnlinien 25** und **26** (Station Hoßplatz) sind schnell erreichbar und bieten optimale Verbindungen in alle Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auf rund **62 m²** im **4. Liftstock** überzeugt die Wohnung durch helle Räume, einen funktionalen Grundriss und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein **Personenaufzug** sorgt für zusätzlichen Komfort. Die **Energieklasse B** gewährleistet zudem sehr gute Energieeffizienz und daher niedrige laufende Kosten.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare, Studierende und Pendler**, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Mit einem Kaufpreis von **249.000,00 €** bietet diese Immobilie ein attraktives Gesamtpaket aus Lage, Qualität und Wirtschaftlichkeit in einer nachhaltig gefragten Wohngegend und eignet sich sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger**.

Die wichtigsten Highlights im Überblick:

- **Alte Donau** nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt
- **Öffis** in unmittelbarer Nähe
- **Energieklasse B** – niedrige laufende Kosten
- ca. **62 m² Wohnfläche** im **4. Liftstock**
- **helle** Räume & Fenster in **NO** sowie **SW**-Ausrichtung

- **gefragte Lage** im 21. Bezirk

- sehr gute **Infrastruktur**

Nutzen Sie den 360° Rundgang für eine virtuelle Besichtigung: <https://floorfy.com/tour/2652919>

Monatliche Fixkosten:

Betriebskosten (inkl. Reparaturreserve und Liftkosten): 209 €

+ Warmwasser: 36 €

+ Heizkosten: 59 €

Gesamtkosten (inkl. USt) = 304 €

Heizung und Warmwasser werden zentral über die Hausverwaltung abgerechnet; sie übernimmt auch die Wartungen. Für Sie bedeutet das weniger organisatorischen Aufwand sowie transparente, planbare Kosten. Lediglich Strom ist separat anzumelden – einem unkomplizierten Einzug steht somit nichts im Wege.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.