

**moderene DG-Wohnung mit uneinsichtiger Terrasse in
ruhiger Lage!**



Wohnbereich

Objektnummer: 11508

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salzachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2010
Wohnfläche:	60,67 m ²
Nutzfläche:	76,33 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	178,20 €
USt.:	21,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Schütz

Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3
1090 Wien






IMMOBILIENCARD
 Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Martina Schütz
 Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.
 Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Eigentümerin
 Stellung im Unternehmen

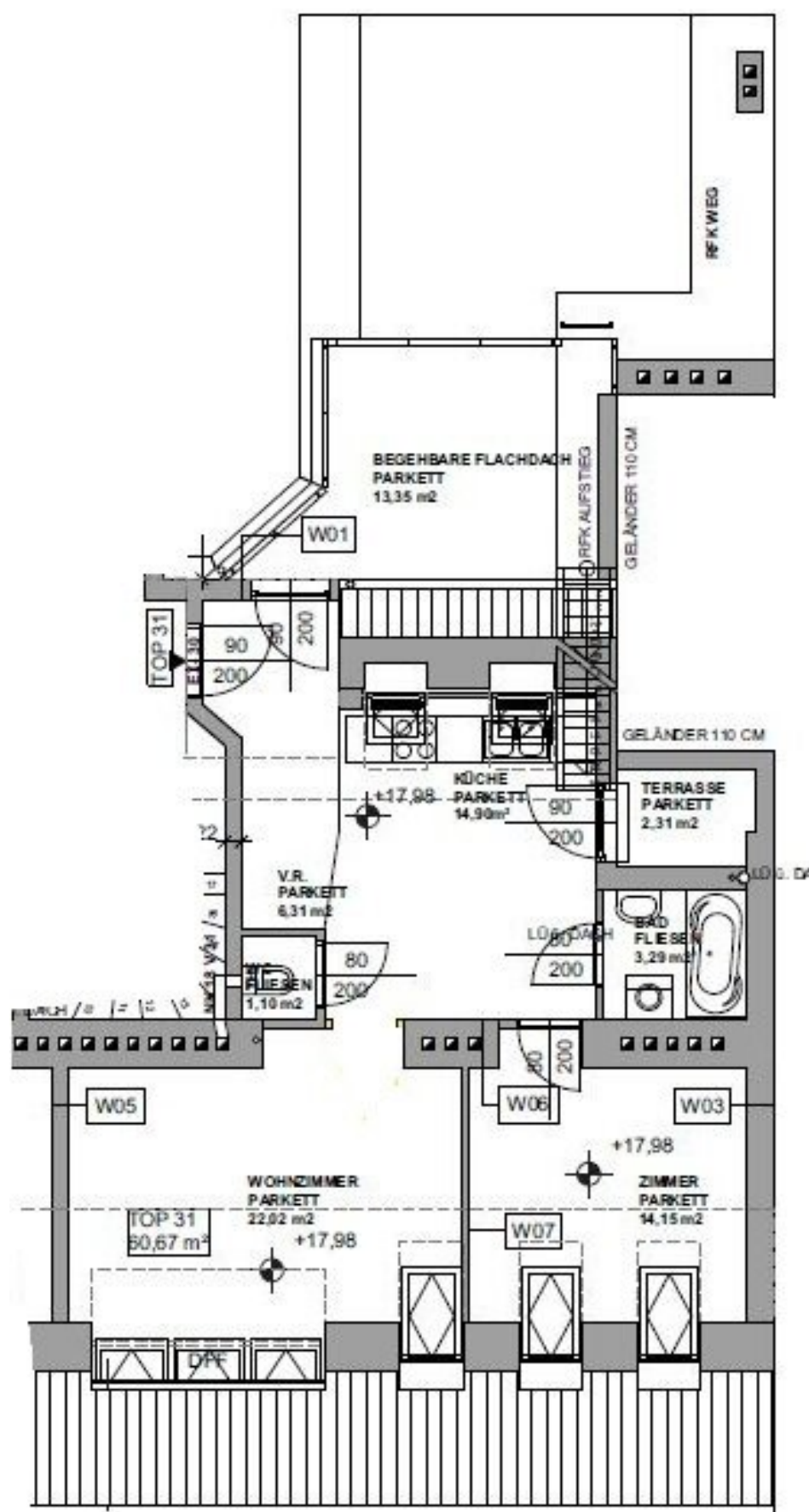
Wien
 Standort

AT01011043
 Treuhänder-Nummer

379995t
 Firmenbuchnummer

gültig bis
12/2027



Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft, in unmittelbarer Nähe des Lorenz Böhler-Unfallkrankenhauses und Nähe zur Donauinsel, wurde im Jahr 2010 generalsaniert und um hochwertige Dachgeschosswohnungen erweitert.

Insgesamt gelangen 22 Wohneinheiten zum Verkauf – von bereits bestandsfreien Wohnungen bis hin zu befristet vermieteten Einheiten. Die Wohnungen eignen sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Anleger und bieten ein vielseitiges Wohnungsangebot in einem nachhaltig aufgewerteten Gebäude.

Lage und Umgebung:

Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Bildungseinrichtungen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Lorenz Böhler Traumazentrum sowie zur Donauinsel, einem der beliebtesten Freizeit- und Erholungsgebiete Wiens. Ob Laufen, Radfahren, Wassersport oder entspannte Stunden im Grünen – die Donauinsel ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustüre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Stationen der U6, S-Bahn sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch wichtige Wirtschafts- und Universitätsstandorte rasch erreichbar. Die Brigittenau profitiert zudem von der dynamischen Entwicklung der angrenzenden Stadtentwicklungsgebiete Nordbahnviertel und Nordwestbahnhof, wodurch die Attraktivität des Standorts kontinuierlich steigt.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter öffentlicher Anbindung und hohem Freizeitwert macht die Salzachstraße 42 sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger zu einer besonders interessanten Wohnadresse in Wien.

Diese sonnige und freundliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse zwischen Traisengasse und Innstraße und überzeugt durch ihre helle Wohnatmosphäre sowie zwei attraktive Terrassen.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit ausreichend Platz für einen

Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. 13 m² große, südseitig ausgerichtete Terrasse, die durch ihre geschützte Lage ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Das Wohnzimmer beeindruckt mit einer großen Fensterfront, die für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Das gemütliche Schlafzimmer rundet das Raumangebot ab.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich eine weitere, ca. 3 m² große Terrasse, die sich ideal zum Trocknen der Wäsche an der frischen Luft eignet. Das WC ist separat angeordnet.

Dank der praktischen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung auch hervorragend für eine 2-Personen-Wohngemeinschaft.

Die Wohnung ist derzeit bis 28.02.2027 befristet vermietet und stellt somit auch eine interessante Anlageoption dar. Die aktuellen Mieteinnahmen betragen € 834,40 pro Monat.

Lage:

Nur wenige Minuten zur Millennium City.

Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe: U6, Straßenbahn Linie 2, Schnellbahn und Buslinien 11A und 11B

Nahversorgung in unmittelbarer Nähe.

Hinweis:

Bei den gezeigten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer ähnlichen Wohnung im Haus. Abweichungen zur angebotenen Einheit sind möglich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap