

## **Diese kompakte 1-Zimmer-Wohnung**



Wohnbereich

**Objektnummer: 11497**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Salzachstraße                           |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 1200 Wien                               |
| Baujahr:          | 1910                                    |
| Wohnfläche:       | 29,71 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 1                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 89,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 100.000,00 €                            |
| Betriebskosten:   | 92,47 €                                 |
| USt.:             | 11,34 €                                 |
| Provisionsangabe: |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martina Schütz**

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

T +43 1 9971293  
H +43 699 17089345

F +43 1 997129310

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur






**IMMOBILIENCARD**  
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



**Martina Schütz**  
Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**  
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Eigentümerin**  
Stellung im Unternehmen

**Wien**  
Standort

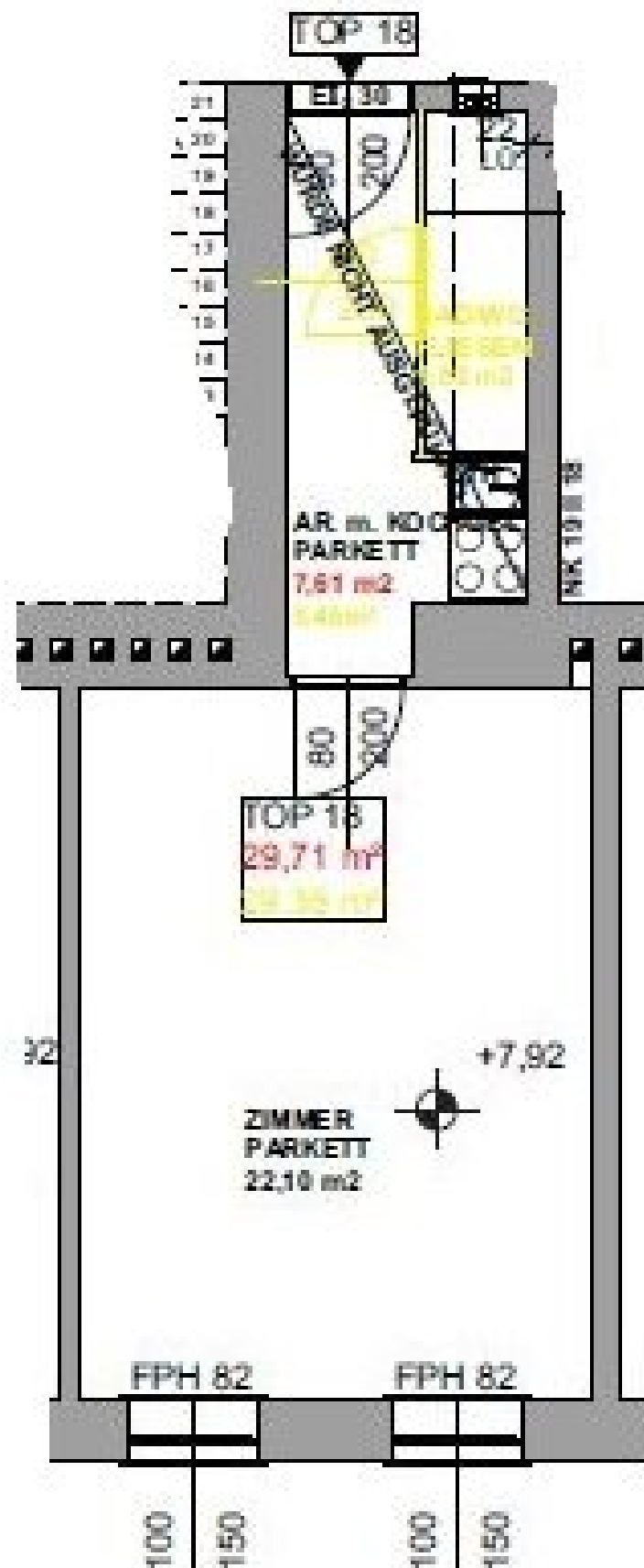
**AT01011043**  
Treuhänder-Nummer

**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 kompakte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die Lage in einer ruhigen Seitengasse zwischen Traisengasse und Innstraße bietet angenehmes Wohnen bei guter Infrastruktur.

Der Vorraum verfügt über eine Küchenzeile. Vom Vorraum aus gelangt man in den

Wohn/Schlafbereich.

Die Wohnung verfügt über eine kleine Duschgelegenheit mit WC.

**Die Wohnung ist bis 14.09.2028 befristet vermietet.**

**Der netto Mietzins beträgt derzeit 240,59 Euro (Kategorie A).**

**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