

## **Klein & fein – Singlewohnung in ruhiger Lage**



Wohnbereich

**Objektnummer: 11495**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Adresse           | Salzachstraße                    |
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 1200 Wien                        |
| Baujahr:          | 1910                             |
| Wohnfläche:       | 40,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 1,50                             |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | C 89,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 160.000,00 €                     |
| Betriebskosten:   | 134,19 €                         |
| USt.:             | 16,45 €                          |
| 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






**IMMOBILIENCARD**  
 Berufsausweis für Immobilienreuhänder



**Martina Schütz**  
 Vorname/Name

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

**Eigentümerin**  
 Stellung im Unternehmen

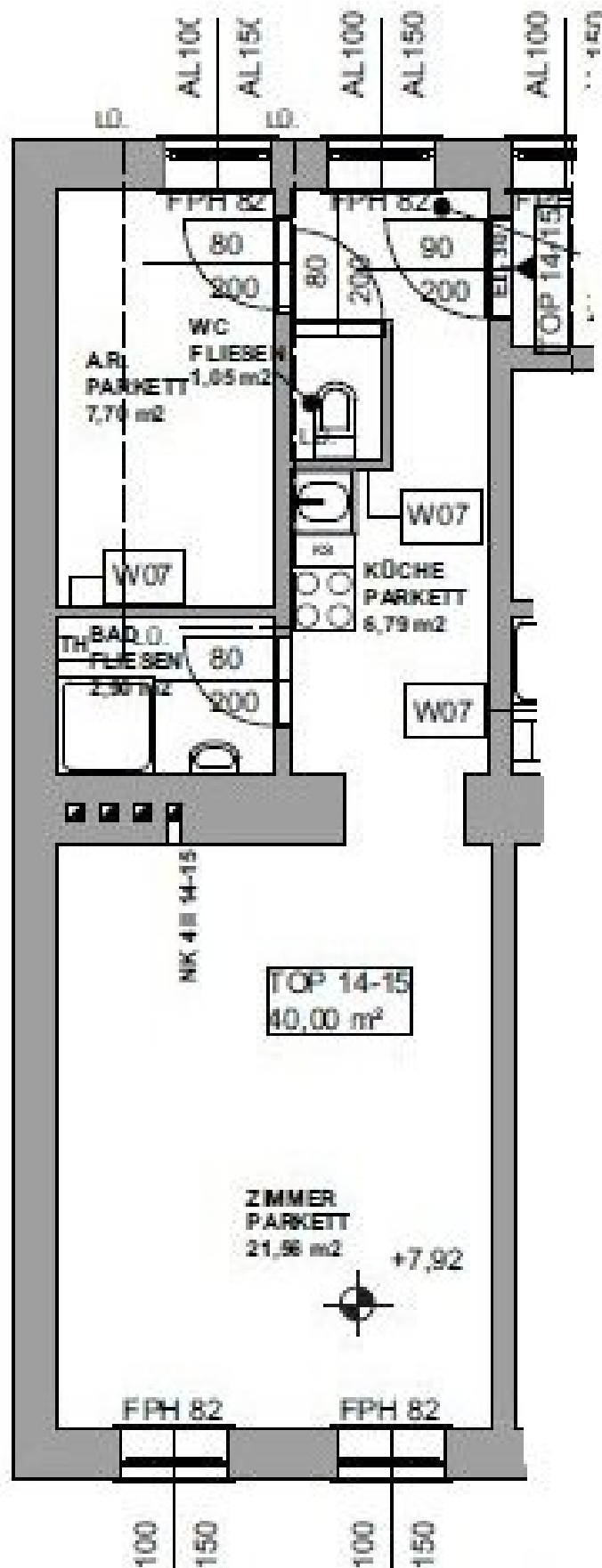
**Wien**  
 Standort

**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. Stock (mit Lift) eines gepflegten Wohnhauses in einer ruhigen Seitengasse zwischen Traisengasse und Innstraße.

Über den Vorraum gelangt man in die praktische Küche, die als Durchgangsraum zum Wohnbereich dient. Die Wohnung bietet ein kleines Kabinett, das in den ruhigen Innenhof

ausgerichtet ist.

Die Wohnung eignet sich ideal als Studentenwohnung oder für Berufspendler.

**Die Wohnung ist derzeit bis zum 31.03.2031 befristet vermietet.**

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen derzeit EUR 339,95 netto zuzüglich EUR 40,00 netto Möbelmiete.

**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