

Stilvoller Erstbezug mit sonnigem Balkon in der Brigittenau



Objektnummer: 22275
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrich-Engels-Platz 20
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,96 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	138,48 €
USt.:	13,85 €
Provisionsangabe:	

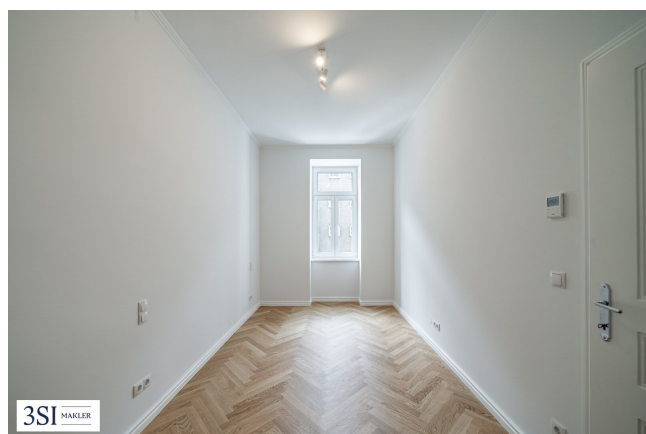
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7









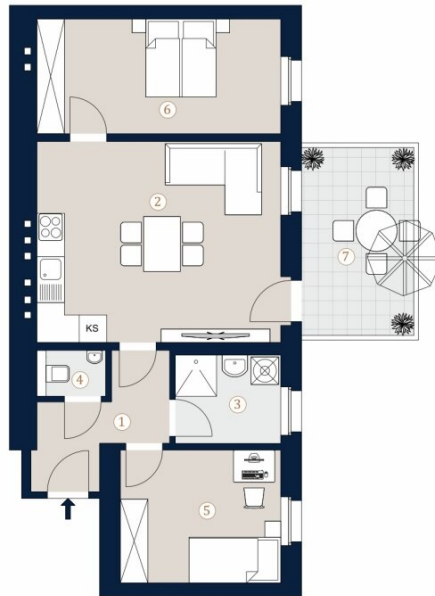


Friedrich Engels Platz 20 1200 Wien

Top 18 • 2. Obergeschoss

Wohnfläche 58.30 m²
Balkon 10.50 m²

- 1 Vorraum
- 2 Wohnküche
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer
- 7 Balkon



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumasse.

Objektbeschreibung

Wiener Altbau mit Entwicklungspotenzial

Zum Verkauf gelangt ein charaktervoller Wiener Altbau in attraktiver Lage des 20. Bezirks. Das Gebäude vereint den unverwechselbaren Charme der klassischen Wiener Gründerzeitarchitektur mit bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und bietet gleichzeitig interessantes Entwicklungspotenzial für Investoren und Bestandshalter.

Das Zinshaus umfasst insgesamt sieben Wohneinheiten, von denen bereits drei Wohnungen hochwertig saniert wurden. Die übrigen vier Einheiten befinden sich in unsaniertem Zustand und eröffnen attraktive Möglichkeiten zur weiteren Wertsteigerung durch Sanierung und Modernisierung.

Typische Altbau-Merkmale wie die klassische Fassadengestaltung, großzügige Raumhöhen und der besondere Charakter historischer Wiener Wohnhäuser verleihen der Liegenschaft eine nachhaltige Attraktivität. Die Kombination aus bereits realisierten Sanierungsmaßnahmen und vorhandenem Entwicklungspotenzial macht das Objekt sowohl für langfristig orientierte Anleger als auch für Investoren mit aktivem Asset-Management-Ansatz interessant.

Highlights

- Insgesamt 7 Wohneinheiten
- 3 Wohnungen bereits saniert
- 4 Wohnungen mit Entwicklungspotenzial
- Attraktive Lage in der Brigittenau
- Solide Substanz mit Wertsteigerungsmöglichkeiten
- Ideales Investment für Anleger und Entwickler
- Kombination aus Bestand und Entwicklungspotenzial

- Personenaufzug

Lage

Der Friedrich-Engels-Platz im 20. Wiener Gemeindebezirk Brigittenau verbindet urbane Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomiebetriebe sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind die Wiener Innenstadt und andere Bezirke rasch erreichbar.

Die nahegelegene Donauinsel bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung und unterstreicht die Attraktivität dieser gefragten Wohnlage. Die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und vielfältigem Freizeitangebot macht die Brigittenau zu einem beliebten Wiener Wohnbezirk.

Top 18 - Halbstock im 2. Obergeschoss

Diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint zeitlose Eleganz, moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung auf rund 58,96 m² Wohnfläche. Im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2026 präsentiert sich die Immobilie als Erstbezug und bietet ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen an Komfort und Design gerecht wird.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre helle Atmosphäre und die sorgfältig ausgewählten Materialien. Edler Echtholz-Fischgrätparkettboden verleiht den Wohnräumen eine besondere Wertigkeit und unterstreicht den stilvollen Charakter des Objekts. Die moderne Ausstattung sowie die hochwertige Ausführung sämtlicher Sanierungsmaßnahmen schaffen ein zeitgemäßes Wohngefühl mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Die Wohnung verfügt über drei gut nutzbare Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich bieten. Das elegant gestaltete Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit ca. 10,5 m², der dank seiner Südwest-Ausrichtung viele Sonnenstunden verspricht und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die Wohnung befindet sich im Halbstock zwischen dem zweiten und dritten Obergeschoss. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden und erschließt die Regelgeschosse, jedoch nicht die Halbstockebene.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Ausstattung

- Erstbezug nach umfassender Sanierung (2026)
- Wohnfläche ca. 58,96 m²
- 3 Zimmer
- Balkon mit ca. 10,5 m²
- Südwest-Ausrichtung
- Hochwertige Ausstattung
- Echtholz-Fischgrätparkett
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Separates WC
- Aufzug im Haus (Halbstock nicht direkt erreichbar)

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei VHM Rechtsanwälte, Fleischmarkt 1, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <75m
Klinik <525m
Krankenhaus <775m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <100m
Universität <575m
Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <325m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <75m
Bank <200m
Post <650m
Polizei <100m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <375m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap