Stilvoll & top saniert: Vollmöblierte Design-Garconniere nahe Donau und U-Bahn

Zimmer

Objektnummer: 2142/22579

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 134,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	128,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Danijel Saric

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

Freie Graphik

Objektbeschreibung

Komplett sanierte und möblierte Altbauwohnung nahe Donau, UNO City und Prater

Vorgartenstraße | Wien

Diese charmante Altbauwohnung im Mezzanin eines sehr gepflegten Hauses kombiniert Wiener Albauflair mit zeitgemäßen Wohnkomfort. Im Jahr 2023 wurde die Wohnung vollständig und aufwendig saniert - hier heißt es wirklich: Koffer packen und direkt einziehen!

Auf ca. 44m² Wohnfläche erwartet Sie ein perfekt duchdachtes, modernes Raumkonzept in absolutem Top-Zustand. Die Immobilie wird vollständig und geschmackvoll möbliert übergeben - ideal sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Anleger, die ohne Renovierungsaufwand sofort vermieten möchten. Ein ca. 3m² großes Kellerabteil rundet das Angebot praktisch ab.

Bei der Revitalisierung wurde besonders Augenmerk auf hochwertige Materalien und langlebige Haustechnik gelegt:

- neue Fenster
- neue Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte
- hochwertiger Parkettboden
- erneuerte Elektroinstallationen
- moderne Elektroheizung
- erneuerte Gas- und Warmwasseranlage
- hochwertig ausgeführtes Designer-Badezimmer
- großzügige Designer-Dusche mit speziell angefertigtem, hochwertigem Glas

- komplette Möblierung
- sämtliche Ausstattungsdetails in sehr gepflegtem und hochwertigem Zustand

Eckdaten

Kaufpreis: € 210.000,-

Wohnfläche: ca. 44 m²

Keller: ca. 3 m²

Etage: Mezzanin

Sanierung: vollständig saniert 2023

Übergabe: komplett möbliert

Betriebskosten: ca. € 128,- monatlich

HWB: ca. 120 kWh/m²a

Energieklasse: D

Besonderes Highlight: Das aufwendig gestaltete Designer-Badezimmer begeistert durch klare Architektur, hochwertige Materialien und eine großzügige Walk-in-Glasdusche - moderner Luxus für den täglichen Komfort.

Raumaufteilung

- großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- moderne Einbauküche mit Essplatz
- modernes Designer-Badezimmer mit Glasdusche

- WC

- Vorraum

Ausgezeichnete öffentliche Anbindung:

- S-Bahn & Öffis: Die Station Traisengasse (S-Bahn-Stammstrecke: S1,S2,S3,S4,S7 zum Flughafen) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

- Schnell im Zentrum & Business: Über den nahen Verkehrsknoten Praterstern sowie U-Bahn-Linien (U1/U6) gelangen Sie in kürzester Zeit in die Wiener Innenstadt (Stephansplatz), zur UNO-City und zum Hauptbahnhof.

Nahversorgung, Shopping & Kulinarik:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Billa, Spar, Hofer), Bäckereien, Apotheken, Ärtze sowie das nahe Unfallkrankenhaus (AUVA Traumazentrum / UKH) befinden sich in unmittelbarem Umkreis.

- Für ausgedehnte Shoppingtouren, Entertainment und Gastronomie sorgt die nahegelegene Millennium City mit unzähligen Shops, Restaurants und Österreichs größtem Kinocenter.

Freizeit, Sport & Natur vor der Haustür:

- Die Donau und die Donauinsel liegen praktisch vor der Tür - ideal zum Laufen, Radfahren, Schwimmen oder für entspannte Sommerabende am Wasser.

- Auch der grüne Wiener Prater sowie der Augarten sind rasch erreicht und bieten

reichlich Raum für Sport und Erholung im Grünen.

Fazit

Eine bezugsfertige Traumimmobilie ohne jeden Sanierungs- oder Einrichtungsaufwand! Die Kombination aus erstklassiger 2023er-Kernsanierung, exklusivem Designer-Bad, edlem Parkett und der vollständigen Möblierung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit - ob zur Eigennutzung als stilvolles City-Apartment oder als Vorsorgeinvestition.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen

per E-Mail Anfrage und für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit;

Herr **Danijel Saric** per E-Mail

unter **saric@4m-immo.at** oder

per Telefon: **+43 650 2302655**

;zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap