

## **Wien 20: Urban Living – das volle Leben vor der Haustür - 4 Zimmer - U6 Dresdner Straße**



**Objektnummer: 247469630**

**Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1972                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 93,62 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 98,64 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 1,60 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 429.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 171,05 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 117,33 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 35,92 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

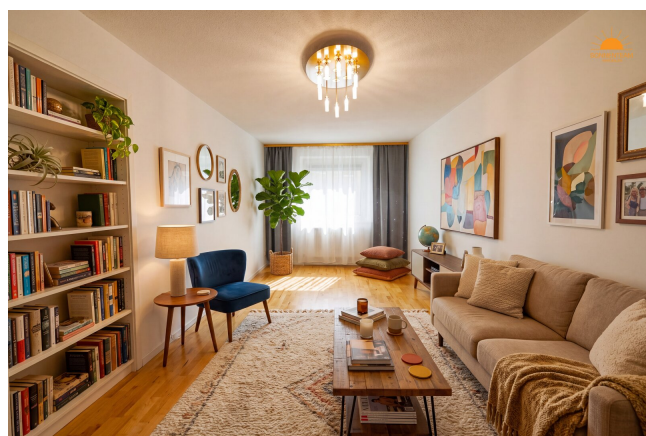


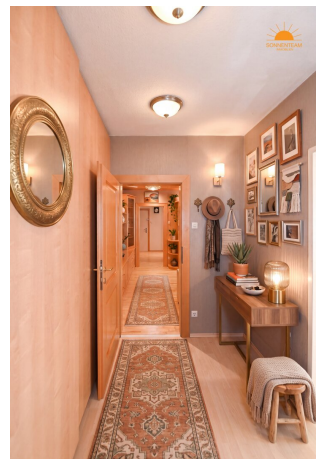
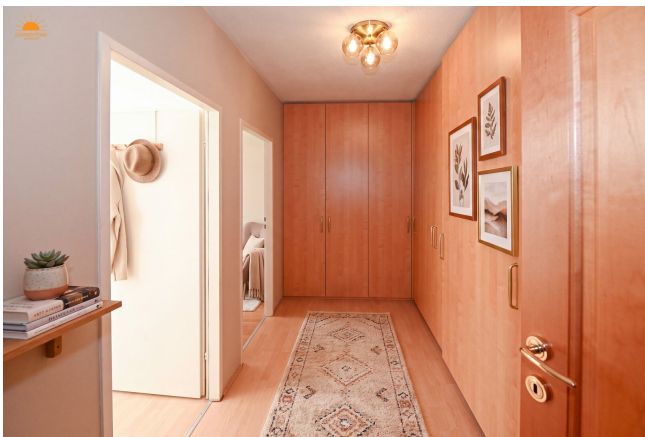
**Margit Gludovatz**

Sonnenteam Immobilien













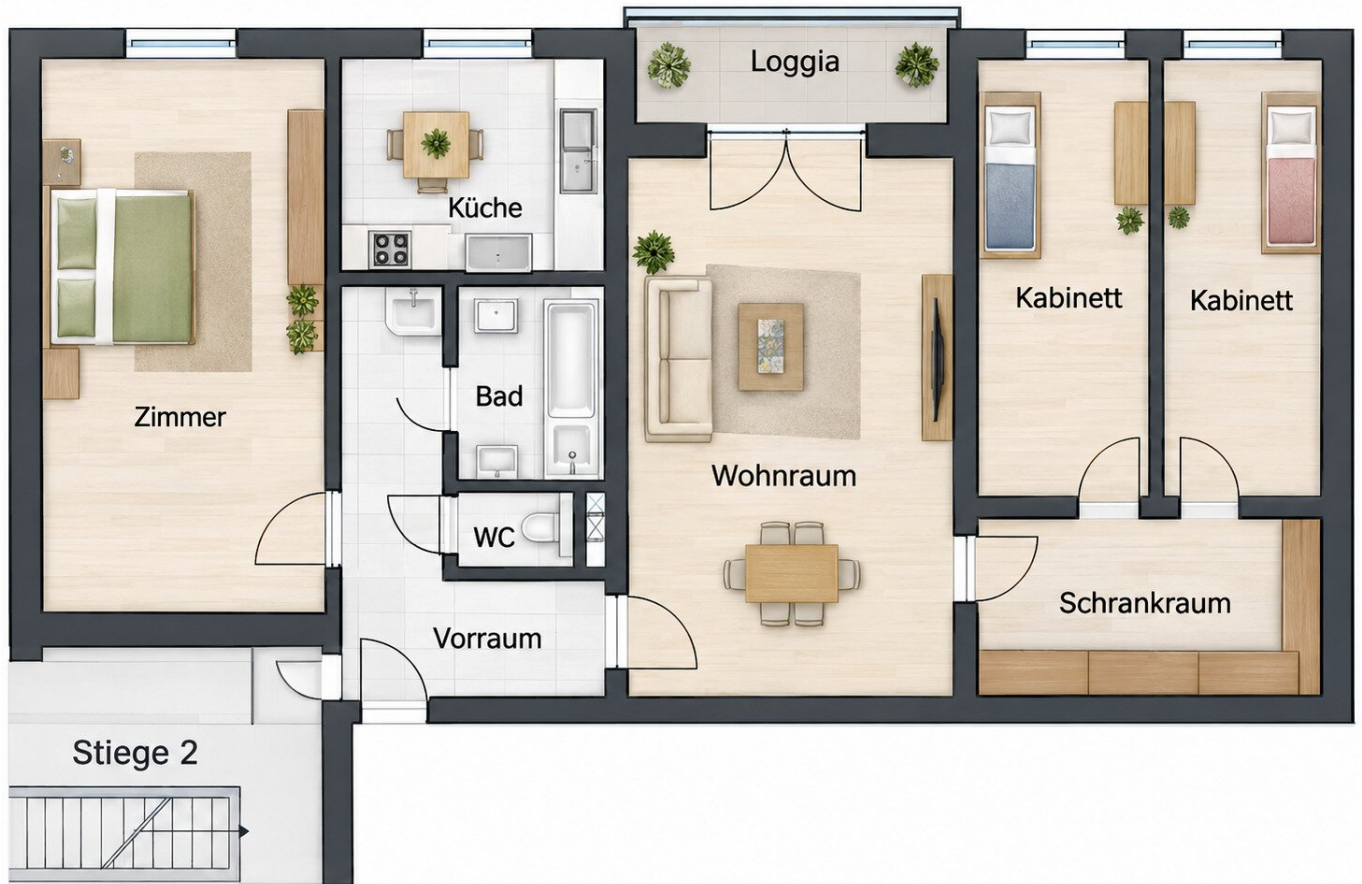












## Objektbeschreibung

### Urban Living – das volle Leben vor der Haustür

**Eigentumswohnung mit 98,64 m<sup>2</sup> Gesamtfläche inklusive ca. 5 m<sup>2</sup> verglaster Loggia | 4 Zimmer**

### Urban Living mit Urlaubsfeeling – das volle Leben vor der Haustür

**98,64 m<sup>2</sup> Gesamtfläche inklusive ca. 5 m<sup>2</sup> verglaster Loggia | 4 Zimmer | 2. Liftstock | ruhige Hofinnenlage | U6 direkt vor der Haustür**

### Mitten im Leben. Ruhig zuhause - und Donau oder Augarten fast ums Eck.

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung verbindet etwas, das in Wien selten geworden ist: **urbanes Leben direkt vor der Haustür und gleichzeitig einen ruhigen Rückzugsort im sonnigen Innenhof.**

Wer morgens schnell zur U-Bahn möchte, nach der Arbeit noch an die Donau fährt oder am Wochenende auf der Donauinsel unterwegs ist, ist hier genau richtig.

Das ist eine Lage für Menschen, die **keine Lust auf lange Wege haben.**

Die **U6-Station Dresdner Straße liegt direkt vor dem Haus, ebenso sind** Bus und Straßenbahn superschnell erreichbar.

### Das volle Leben spielt sich hier im Grätzl ab.

Für den täglichen Einkauf müssen Sie kaum mehr als vor die Türe gehen:

**Billa, Bipa, drei Bäckereien, ein Obst- und Frischemarkt, Trafik und zahlreiche Lokale** befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Morgens schnell zum Bäcker.

Frisches Obst fürs Abendessen.

Noch einen Kaffee ums Eck.

Spontan essen gehen.

Und wenn Ihnen nach Ruhe und Natur ist, sind **Donau, die Donauinsel oder der Augarten ganz nah.**

Genau diese Kombination macht die Lage so besonders:

**urban, unkompliziert und lebendig – mit der Möglichkeit, jederzeit raus ins Grüne zu wechseln.**

**Und zuhause wird es angenehm ruhig - Tür zu - Stadt draußen.**

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1972.

Dank der **ruhigen Hofinnenlage** ist vom Trubel der Stadt in der Wohnung erstaunlich wenig zu spüren.

Beim Betreten gelangt man in ein großzügiges **Vorzimmer**, von dem aus sich die Wohnung klar in verschiedene Bereiche gliedert.

Auf der einen Seite befinden sich **ein Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und WC.**

In die andere Richtung öffnet sich die Wohnung zum **Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die verglaste Loggia - ein kleines Stück Urlaub mitten in Wien**

Die rund **5 m<sup>2</sup> große verglaste Loggia** blickt in den ruhigen, sonnigen Innenhof.

Sie ist ein geschützter Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ein Frühstück am Wochenende, ein gutes Buch oder einfach ein bisschen Zeit zum Durchatmen.

Vom Wohnzimmer gelangt man in einen **separaten, großzügigen Schrankraum mit maßgefertigten Einbauschränken.**

Von dort sind die beiden kleineres Schlafzimmer erreichbar.

Die Aufteilung schafft eine angenehme **Trennung von Wohn- und Schlafbereich.**

Die drei Schlafzimmer lassen dabei jede Menge Möglichkeiten offen:

**Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder Ankleide.**

Zur Wohnung gehört außerdem ein **ca. 2 m<sup>2</sup> großes, trockenes Kellerabteil.**

### **Gepflegt und bereits in wichtigen Bereichen modernisiert**

Die Wohnung wurde über die Jahre laufend gepflegt und zuletzt gezielt modernisiert.

#### **2025**

- Strangsanierung im Haus
- WC im Zuge der Strangsanierung komplett erneuert
- sämtliche Fenster mit hochwertigen elektrischen Außenjalousien ausgestattet
- Fenster und Beschläge technisch serviciert

#### **2026**

- drei Schlafzimmer komplett neu verputzt und ausgemalt

Darüber hinaus:

- hochwertige Tischlerarbeiten im Vorzimmer, Wohnzimmer und Badezimmer
- maßgefertigte Einbauschränke im großen Schrankraum
- Küchenfronten frisch gestrichen und mit neuen Griffen versehen

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Stiegenhäuser der gesamten Anlage aktuell neu gestrichen

**Vieles ist bereits erledigt – Sie können sich auf das Wohnen konzentrieren.**

### **Die Wohnanlage**

Das Wohnhaus wurde **1972 errichtet** und laufend instand gehalten.

Die Strangsanierung wurde **2025 durchgeführt**, die Stiegenhäuser wurden erst kürzlich neu ausgemalt.

### **Betriebskosten**

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. **€ 408,- inklusive Heizung, Warmwasser und Rücklagen**.

Zusätzlich werden **€ 109,27 monatlich für ein Sanierungsdarlehen** vorgeschrieben.

### **Eckdaten**

- **Gesamtfläche:** 98,64 m<sup>2</sup> inklusive ca. 5 m<sup>2</sup> verglaster Loggia
- **Wohnung:** 4 Zimmer
- **Schlafzimmer:** 3

- **Loggia:** ca. 5 m<sup>2</sup>, verglast
- **Kellerabteil:** ca. 2 m<sup>2</sup>, trocken
- **Stockwerk:** 2. Liftstock
- **Lage:** ruhige Hofinnenlage
- **Baujahr:** 1972
- **Boden:** Parkett
- **WC:** 2025 komplett erneuert
- **Fenster:** 2025 mit hochwertigen elektrischen Außenjalousien ausgestattet und technisch serviciert
- **Schrankraum:** mit maßgefertigten Einbauschränken
- **Heizung/Warmwasser:** in den Betriebskosten enthalten
- **Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser und Rücklagen:** ca. € 408,—
- **Sanierungsdarlehen:** € 109,27 monatlich
- **Gesamt monatlich:** ca. € 517,27
- **Energieausweis:** Klasse B/C

- **U-Bahn:** U6 Dresdner Straße direkt vor der Haustür
- **Weitere öffentliche Verkehrsmittel:** Bus 5A, Straßenbahnlinien 2 und 12
- **In unmittelbarer Umgebung:** Billa, Bipa, 3 Bäckereien, Obst- und Frischemarkt, Trafik, mehrere Lokale und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs
- **Freizeit:** Donau, Donauinsel und Augarten in unmittelbarer Nähe

### **Hinweis zu den Bildern**

Die auf den Bildern dargestellte Möblierung und Einrichtung wurde teilweise mittels KI visualisiert und dient ausschließlich als Einrichtungsvorschlag zur Veranschaulichung der räumlichen Möglichkeiten. Die dargestellten Möbel und Dekorationen sind nicht Bestandteil des Angebots.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – und erleben Sie selbst, was diese Wohnung und ihre Lage zu bieten haben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap