

**+++ Helle 5 Zimmer-Wohnung, mit viel Gestaltungsraum  
für Familie oder WG +++ | ca. 150m zum Donaukanal**



**Objektnummer: 5928**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau           |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 90,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 8,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 62,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,39                           |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 223,98 €                         |
| USt.:                         | 25,15 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Daie, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Alexander Daie, MA  
📞 +43 664 145 49 41  
✉ a.daie@w7.immo

**W**  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

**WOLKE 7 IMMOBILIEN**





# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Platz: Helle 5-Zimmer am Donaukanal mit viel Gestaltungspotenzial

Zum Verkauf steht diese helle, teil-renovierte 5-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup> in Brigittenau, nur wenige Gehminuten vom Donaukanal. Besonders überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss: Fünf Zimmer bieten viel Platz für größere Familien, eine WG, Paare mit zusätzlichem Raumbedarf oder für alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Drei Schlafzimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup> und zweimal ca. 12 m<sup>2</sup> bieten individuellen Raum zum Wohnen und Zurückziehen. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich die Wohnung auch hervorragend für eine WG.

Ebenfalls vom Vorzimmer erreichbar ist das im Winter 2025 neu renovierte Badezimmer. Vom Esszimmer gelangt man in die kompakte Küche sowie in das helle und gemütliche Wohnzimmer. Wer sich einen großzügigeren Koch- und Essbereich wünscht, kann die Küche auch zum Esszimmer hin öffnen und entsprechend den eigenen Vorstellungen gestalten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt teilweise über neue Laminatböden. Geheizt wird mit Gas; ein Lift und ein Kellerabteil gehören ebenfalls zur Wohnung.

## Highlights auf einen Blick

- Helle 5-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 89 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer – ideal auch für eine WG
- Durchdachter, vielseitig nutzbarer Grundriss
- Badezimmer 2025 neu renoviert
- Küche mit Ausbaupotenzial zum Esszimmer

- Lift & Kellerabteil (ca. 8,7 m<sup>2</sup>)
- Donaukanal vor der Haustür
- Sehr gute Infrastruktur & öffentliche Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn usw.)

**Kaufpreis: EUR 399.000,- + 10.000 Investitionsablässe**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

#### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Alexander Daie, MA**

? Mobil.: [+43 664 145 49 41](tel:+436641454941)

? E-Mail: [a.daie@w7.immo](mailto:a.daie@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

*Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.*

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap