

Vollsanierter 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia zwischen Donau & Donaukanal



Wohnzimmer

Objektnummer: 2464/83

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3,50
Heizwärmebedarf:	D 100,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	305,00 €
Heizkosten:	34,51 €
Sonstige Kosten:	6,99 €
Provisionsangabe:	

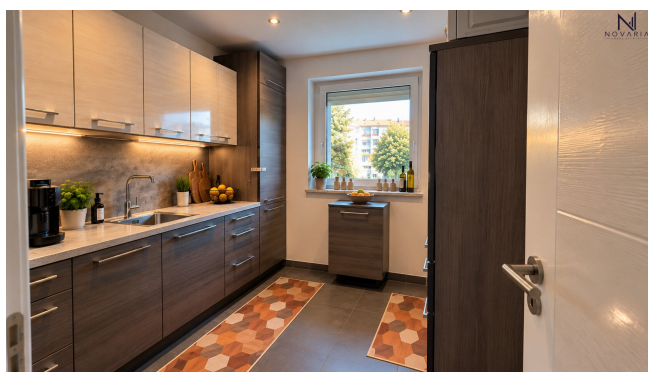
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



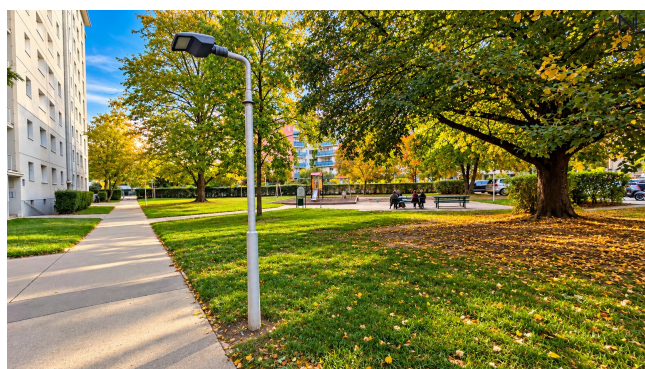
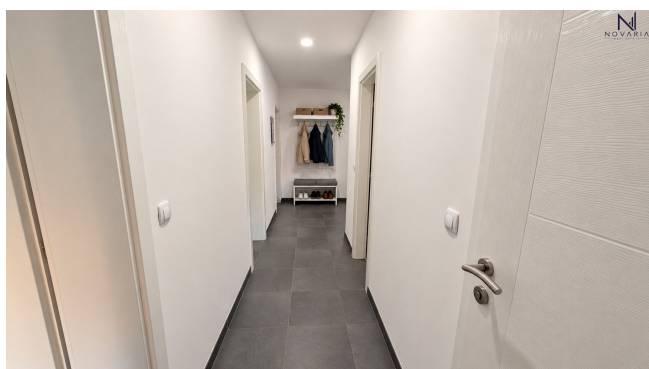
Sabrina Schmidt

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien













Objektbeschreibung

Mitten in der Stadt und gleichzeitig angenehm ruhig – vollsaniert, zentral begehbar

Zum Verkauf gelangt diese **ca. 85 m² große, vollständig sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung** in attraktiver Lage des **20. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1966** und überzeugt durch eine durchdachte, **zentral begehbare Raumaufteilung**, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie einer **Loggia**, die zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt bietet.

Die Highlights

- **ca. 85 m² Wohnfläche**
- **3,5 Zimmer**
- **zentral begehbare Raumaufteilung**
- **Loggia**
- **komplett saniert**
- **gepflegtes Haus aus 1966**
- **eigener Spielplatz auf dem privaten Hausgelände**
- **Parkplätze am Grundstück anmietbar**
- **derzeit vermietet um € 1.400,-**
- **Mietverhältnis bis 01.04., Verlängerung möglich**
- **interessante Möglichkeit für Anleger**
- **nach Ende des Mietverhältnisses auch ideal zur Eigennutzung**

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine großzügige und funktionale Raumaufteilung mit:

- zentralem Vorraum
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmern
- zusätzlichem halben Zimmer – ideal als **Homeoffice, oder aktuell Wäschekammer**
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Loggia

Durch die zentrale Begehrbarkeit sind die einzelnen Räume optimal voneinander getrennt und die Wohnung lässt sich sehr flexibel nutzen. (WG Tauglich)

Ideal für Anleger

Die Wohnung ist aktuell bereits **vermietet und erzielt € 1.400,- monatliche Miete**. Das bestehende Mietverhältnis läuft bis **01.04.**, wobei eine Verlängerung möglich ist.

Damit bietet die Immobilie eine interessante Kombination aus **bestehendem Mietertrag und langfristigem Eigennutzungspotenzial**.

Wohnen mitten in Wien

Ein besonderes Plus ist die Lage zwischen **Donau und Donaukanal**. Hier verbindet sich urbanes Wohnen mit zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Sport.

Ob Spaziergänge entlang der Donau, Radtouren, Jogging oder einfach eine Auszeit im Grünen – Erholungsgebiete befinden sich in angenehmer Reichweite.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden städtischen Infrastruktur des 20. Bezirks.

Eigener Spielplatz & Parkmöglichkeiten

Besonders attraktiv für Familien: Zum Haus gehört ein **privater Spielplatz auf dem hauseigenen Gelände**.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, **Parkplätze direkt am Gelände des Hauses anzumieten** – ein praktischer Vorteil in der Stadt.

Lagebewertung

Lage: Sehr gut

Die Wohnung befindet sich in einem gut angebundenen Bereich des **20. Bezirks, Brigittenau**, zwischen Donau und Donaukanal.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten, Geschäften, Apotheken, Gastronomie und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Lage punktet insbesondere durch die **Kombination aus urbaner Infrastruktur und Nähe zu Donau, Donaukanal und großzügigen Freizeitflächen**.

Die Wiener Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind auch die übrigen Bezirke unkompliziert erreichbar.

Besonders hervorzuheben:

- Nähe zur **Donau**
- Nähe zum **Donaukanal**
- gute öffentliche Verkehrsanbindung
- sehr gute Nahversorgung
- Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten
- gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt
- Parkmöglichkeiten direkt am Haus anmietbar
- privater Spielplatz auf dem Hausgelände
- 11A, 5A, 5B, N8, N29, N31 und 37A fahren direkt vor der Tür

- 31,33,2 und U Bahn sowie S Bahn zu Fuß erreichbar

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 <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap