Teilsanierung – Ruhige 3-Zimmer Wohnung – Innenhoflage – Praktischer Grundriss – Nahe U2

Objektnummer: 5206

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelskai
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	152,87 €
USt.:	15,29 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien

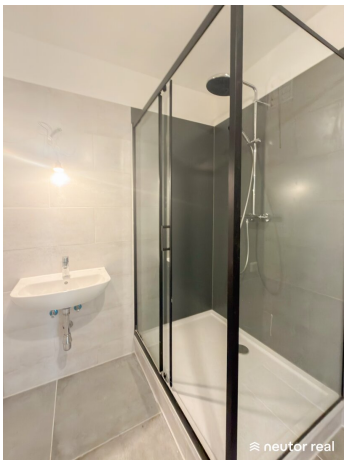
KI-bearbeitet
neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real


neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

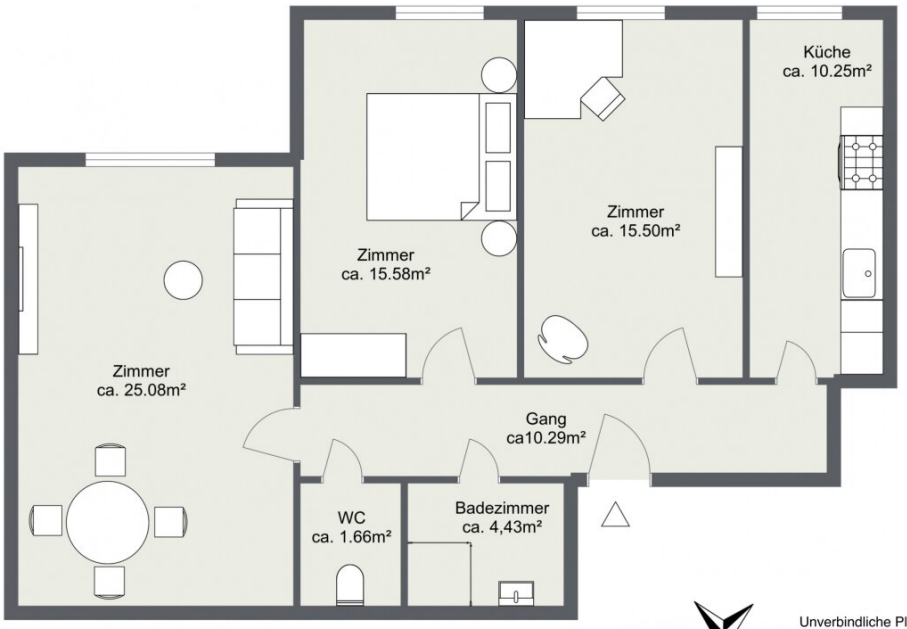
neutor real

neutor real

neutor real

neutor real

neutor real



Unverbindliche Plankopie. Alle Darstellunge
dienen nur der Veranschaulichung und stell
keinen Bestandteil des Mietgegenstands da

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine teilsanierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage mit einem durchdachten Grundriss. Das moderne Wohnambiente sowie die Nähe zur Donau machen diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Eckdaten:

WNFL: ca. 82,43m²

Zimmer: 3

WC: 1, separat angelegt

Badezimmer: ja

Küche: separat, Anschlüsse vorbereitet

Stock: 5. Obergeschoss

Lift: ja

Keller: ja

Heizung: ÖL-Zentralheizung

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Dank der ruhigen Innenhoflage genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und einen idealen Rückzugsort vom Trubel des Alltags. Die Wohnung wurde im Zuge einer Teilsanierung modernisiert und überzeugt durch geschliffene Böden, einen neuen Vinylboden, ein neu gestaltetes Badezimmer sowie frisch ausgemalte Räume. Die Kombination aus modernen Elementen und der durchdachten Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente mit viel Komfort. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der praktische Grundriss, der eine optimale Nutzung sämtlicher Wohnflächen ermöglicht. Alle Räume sind gut geschnitten und zentral vom Vorraum aus begehbar. Das neue Badezimmer ist mit einer Regendusche sowie einem Handwaschbecken ausgestattet und bietet somit ideale Voraussetzungen für

komfortables Wohnen. Das separate WC sorgt zusätzlich für mehr Komfort im Alltag. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer. Hier finden sowohl eine gemütliche Wohnlandschaft als auch ein geräumiger Essbereich problemlos Platz. Ob entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden, dieser Wohnbereich bietet den perfekten Rahmen für jede Gelegenheit. Die separate Küche verfügt über ein Fenster, das für angenehme Lichtverhältnisse und eine optimale Belüftung sorgt. Sämtliche Anschlüsse für den Einbau einer individuellen Küchenzeile sind bereits vorhanden, sodass Sie die Küche ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer nutzen und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die funktionale Raumaufteilung, die modernen Sanierungsdetails, die großzügigen Wohnflächen sowie die ruhige Innenhoflage machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien. Hier erwartet Sie eine Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre harmonisch verbindet.

Kosten:

Kaufpreis: € 359.000, -

Betriebskosten: € 273,45 € - inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

Heizkostenakonto: € 116,64 - inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert. Die U2-Station Stadion sowie mehrere Buslinien sind bequem erreichbar und ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Bezirke. Auch der Individualverkehr profitiert von der Nähe zum Handelskai und zur A23. Die geplante Verlängerung der Straßenbahnlinie 18 wird die Erreichbarkeit des Standorts künftig zusätzlich verbessern. In unmittelbarer Umgebung befinden sich das Stadion Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungsangeboten sowie die Messe Wien und das moderne Stadtquartier Viertel Zwei. Die nahegelegene Prater Hauptallee und die Donauinsel bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit und verleihen dem Standort eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Kombination aus ausgezeichneter Infrastruktur, kurzen Wegen, großzügigen Grün- und Erholungsflächen sowie

einer dynamischen Quartiersentwicklung macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap