

Altbau zum Verlieben – mit Balkon und modernem Komfort nahe Donauinsel und Millennium City



Objektnummer: 102260

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße 106
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 139,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	136,94 €
USt.:	17,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH

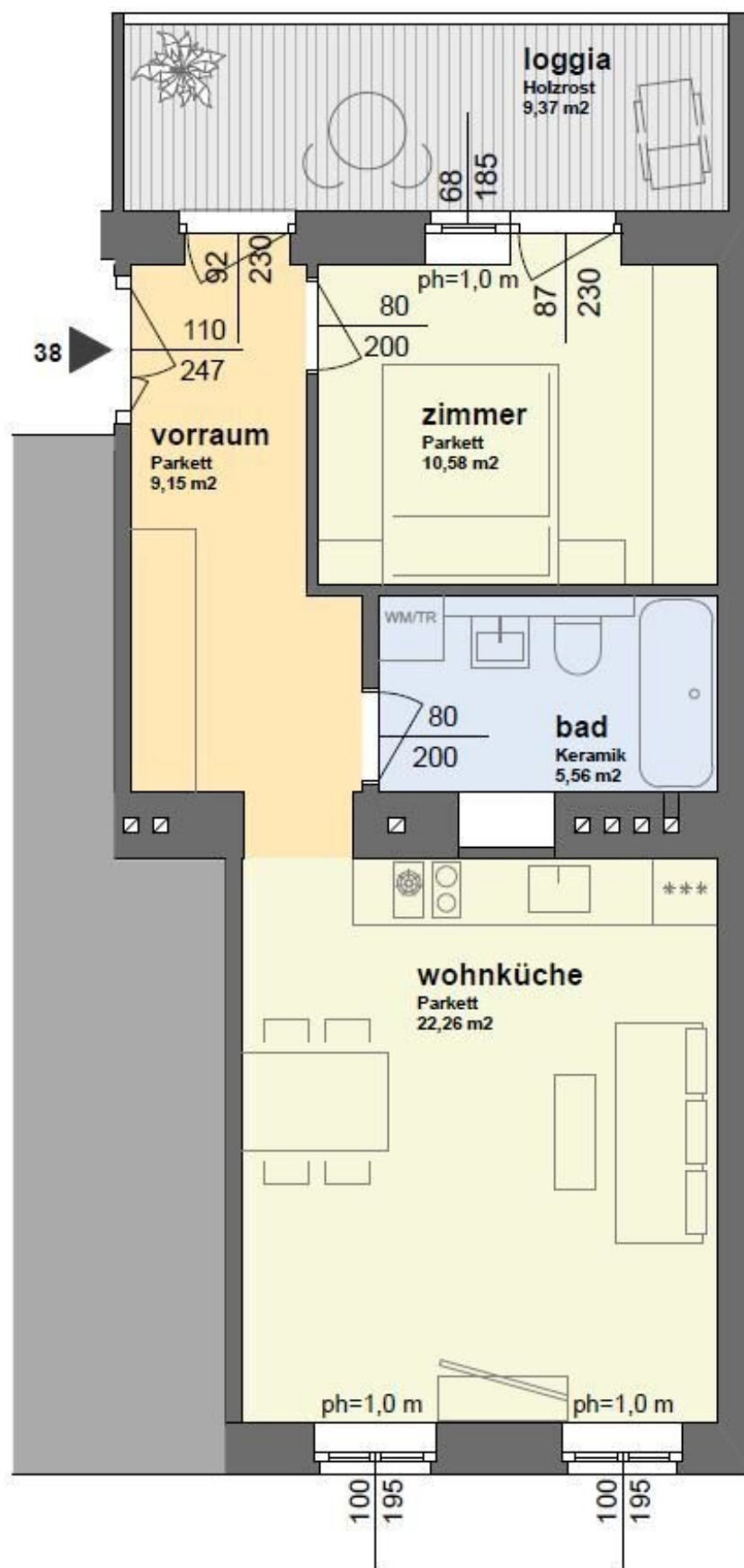


Mitglied des
immobilienring.at









Objektbeschreibung

Hohe Decken, warme Holzböden und ein eigener Platz im Freien: Diese charmante Zweizimmerwohnung verbindet das besondere Wohngefühl eines Wiener Altbaus mit zeitgemäßer Ausstattung. Dazu kommt eine Lage, die den Alltag angenehm vielseitig macht – mit der Donauinsel als nahem Erholungsgebiet und dem Einkaufs- und Entertainmentangebot der Millennium City in der Nachbarschaft.

Im dritten Obergeschoß eines Altbauhauses in der Engerthstraße gelegen, bietet die Wohnung auf ca. 47,55 m² ein Zuhause mit Charakter. Ein Fahrstuhl im Haus erleichtert den Weg nach oben. Die Raumhöhe von rund 3,15 Metern verleiht den Räumen jene Großzügigkeit, die Altbauliebhaber besonders schätzen.

Das macht diese Wohnung besonders:

- Klassischer Altbaucharme mit ca. 3,15 m hohen Decken
- Holzdielenparkett und komfortable Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Feinsteinzeugfliesen im Format 30 × 60 cm
- Rund 10 m² großer Balkon mit direktem Zugang vom Schlafzimmer
- Offene Wohnküche und separates Schlafzimmer
- Drittes Obergeschoß mit Fahrstuhl im Haus
- Zugeordnetes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Den Mittelpunkt bildet die ca. 22 m² große Wohnküche. Hier ist Platz für gemeinsames Kochen, einen gemütlichen Essbereich und entspannte Stunden auf dem Sofa. Das Holzdielenparkett bringt natürliche Wärme in die Räume; die Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort und lässt die Wände frei für Ihre Einrichtungsideen.

Das separate Schlafzimmer bietet einen persönlichen Rückzugsort und direkten Zugang zum Balkon. Ein Kaffee an der frischen Luft, ein paar Lieblingspflanzen oder ein gutes Buch zum Ausklang des Tages – hier lässt sich auch mitten in der Stadt ein Stück Alltag nach draußen verlegen. Ein großzügiger Vorraum und das modern ausgestattete Badezimmer vervollständigen das Raumangebot.

Zwischen Erholung am Wasser und urbanem Leben



Besonders reizvoll ist die Nähe zur Donauinsel. Nach der Arbeit noch eine Runde laufen, am Wochenende mit dem Fahrrad unterwegs sein oder bei einem Spaziergang am Wasser den Kopf frei bekommen: Die weitläufigen Wege und Grünflächen schaffen Raum für Bewegung und kleine Auszeiten. Im Sommer ergänzen die Bademöglichkeiten an der Neuen Donau das Freizeitangebot.

Ebenso unkompliziert lässt sich das Stadtleben genießen. Die nahe Millennium City beim markanten Millennium Tower vereint Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés mit einem vielseitigen Entertainmentbereich. Ein spontaner Kinoabend im Cineplexx, Bowling mit Freunden oder eine Trainingseinheit im Fitnessstudio lassen sich hier bequem in den Alltag einbauen.

Die Lage auf einen Blick:

- Donauinsel und Neue Donau für Sport, Freizeit und Erholung
- Millennium City mit Shopping, Gastronomie, Kino und Entertainment
- Nahe gelegene Station Handelskai mit U6 und S-Bahn
- S-Bahn-Station Traisengasse ebenfalls gut erreichbar

Ein Zuhause für Menschen, die hohe Altbauräume lieben, modernen Komfort schätzen und ihre Freizeit gerne vielseitig gestalten – am Wasser, in der Stadt oder auf dem eigenen Balkon.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <250m

Klinik <300m

Krankenhaus <300m



Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <50m
Universität <775m
Höhere Schule <1.575m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Geldautomat <350m
Bank <400m
Post <600m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <400m
Straßenbahn <525m
Bahnhof <425m
Autobahnanschluss <1.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.