Urbane Dachgeschoß-Maisonette nahe Augarten: Großzügiges Wohnen über zwei Ebenen mit exzellenter Substanz!



Objektnummer: 960/75655

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	92,91 €
Heizkosten:	125,84 €
USt.:	32,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Aschauer

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

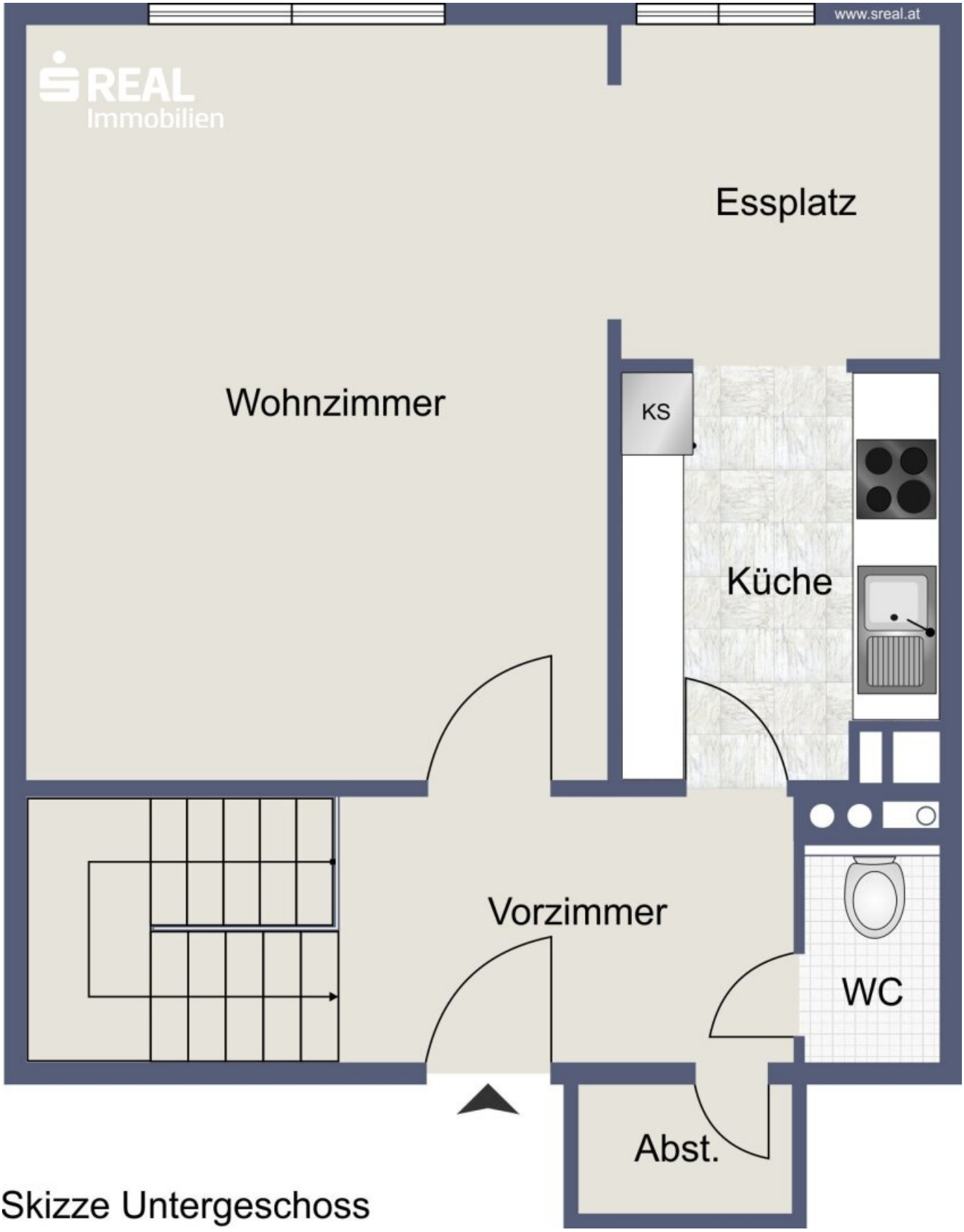

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

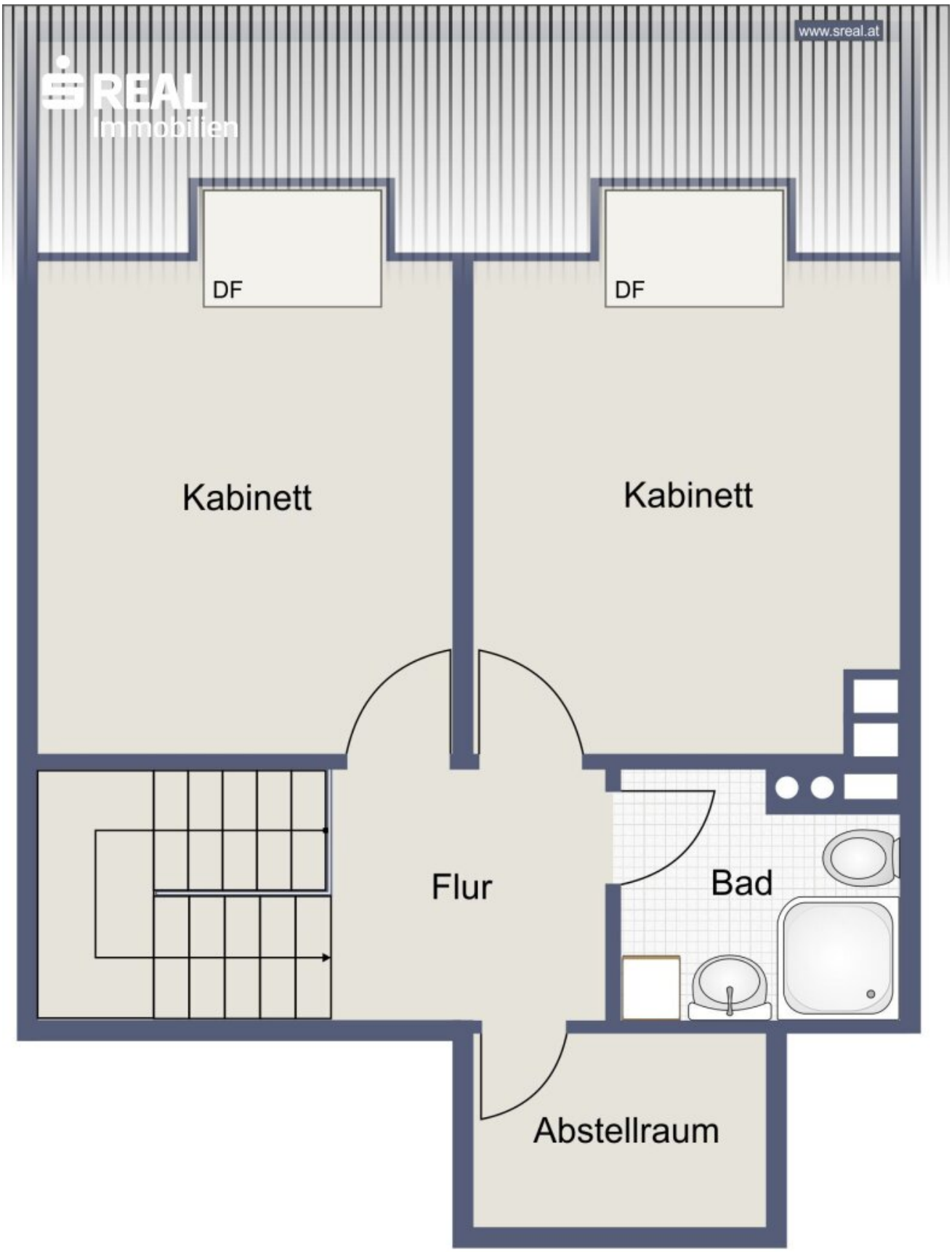





Immobilien



Skizze Untergeschoss



Skizze Obergeschoss


Athletic Field
Technologisches Gewerbemuseum...
Wexstraße
Jägerstraße
Leipziger Straße
Spaungasse
Burghardtgasse
Raffaelgasse
Hartlgasse
Dammstraße
Brigittagasse
das flash
Brigittaplatz
Sachsenplatz
Nordwestbahnstraße
boulderbar Hannovergasse
Denisgasse
Othmargasse
Hannovergasse
Kluckygasse
Wallensteinstraße
Bäuerlegasse
Streffleurgasse
Wasnergasse
Rauscherstraße
Dresdner Straße
Hellwagstraße
Pasettistraße
Universumstraße
AUVA-Traumazentrum Wien - Standort...
Ospelgasse
Traisengasse
Einwanderung und Staatsbürgerschaft...
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Geschätzte Kunden - unmittelbar nach Ihrer Anfrage über das Portal erhalten Sie eine automatisierte Mail mit dem Expose und den wesentlichen Unterlagen zum Download zu der Immobile. So erhalten Sie alle relevanten Informationen vor einem eventuellen Besichtigungswunsch.

KURZBESCHREIBUNG:

Wertbeständiges Eigentum im Herzen der Brigittenau! Diese gepflegte, ca. 76 m² große Maisonette-Wohnung im Dachgeschoß (6. Liftstock, Baujahr 1970) bietet durch ihre Aufteilung über zwei Etagen ein besonders großzügiges, hausähnliches Wohngefühl. Perfekt geeignet für Singles oder Paare, die eine zentrale Lage in Gehweite zum Augarten und eine erstklassige Infrastruktur (U6 Jägerstraße) suchen.

Die Fakten zu Wohnung:

- im **6ten Liftstock**
- gesamt **ca. 76 m²** Wohnfläche
- toller **großer Wohnbereich** mit angeschlossenem Essplatz und Zugang zur Küche
- separates WC
- Abstellraum und Stauraum unter der Treppe
- Sicherheitstüre

Obere Etage:

- 2 Zimmer im oberen Bereich der Maisonette als Schlafzimmer/Kinderzimmer oder Büro bestens geeignet
- Badezimmer mit Duschkabine, Waschmaschinenanschluss und WC

- Schrankraum mit ausreichend Staumöglichkeit

Das absolute Highlight dieser Lage ist die Nähe zu zwei der beliebtesten Erholungsgebiete Wiens:

- **Der grüne Augarten:** In nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie den barocken Augarten. Er lädt zu morgendlichen Laufrunden, entspannten Spaziergängen oder Picknicks im Grünen ein und beheimatet zudem die berühmte Porzellanmanufaktur sowie kulturelle Hotspots.

- **Donaukanal & Donauinsel:** Die Promenade des Donaukanals liegt fast vor der Haustür – ideal für Radtouren oder laue Sommerabende. Auch die weitläufige **Donauinsel** ist rasch erreichbar.

- **Urbane Ruheoasen:** Der idyllische Brigittaplatz in der direkten Nachbarschaft bietet einen gemütlichen Rückzugsort im Viertel.

Die Wohnung punktet mit einer perfekten Anbindung an das Wiener Öffi-Netz:

- **U-Bahn:** Die Station **U6 Jägerstraße** sowie die Station **U6 Dresden Straße** sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bringen Sie schnell durch ganz Wien.

- **Straßenbahn & Bus:** Die Linien **31, 33 und 5** sowie diverse Busverbindungen halten in unmittelbarer Umgebung und bieten direkte Wege in die Innenstadt (z. B. zum Schottenring).

- **Bahnhof Handelskai:** Nur eine U-Bahn-Station entfernt, bietet er optimalen Anschluss an die **S-Bahn**-Stammstrecke sowie Regionalzüge.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt:

- **Supermärkte:** Filialen bekannter Lebensmittelhändler befinden sich in Gehdistanz.

- **Märkte & Kulinarik:** Der nahegelegene **Hannovermarkt** lädt mit frischen, regionalen und internationalen Spezialitäten zum Einkaufen ein. Gemütliche Cafés und Restaurants im Viertel runden das Angebot ab.

- **Shopping-Erlebnis:** Die beliebte Millennium City – eines der größten Einkaufs- und Entertainmentcenter Wiens – ist gut erreichbar und bietet neben unzähligen Shops auch ein Kino, Fitnesscenter und Gastronomie

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3161386?accessKey=6a54

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei** RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn² der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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



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.