

Gemütliche 1-Zimmer Wohnung in Top-Lage | 1220 Wien Kaisermühlen nahe Donauinsel



Wohnbereich

Objektnummer: 6729/1168

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	40,35 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,01 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	234.000,00 €
Betriebskosten:	57,33 €
Heizkosten:	73,39 €
USt.:	17,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

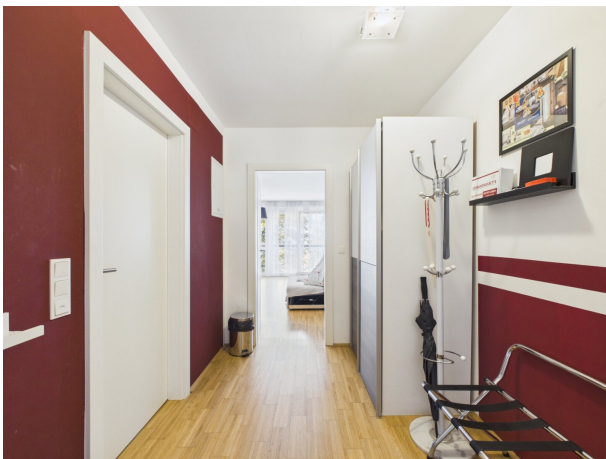
Ihr Ansprechpartner

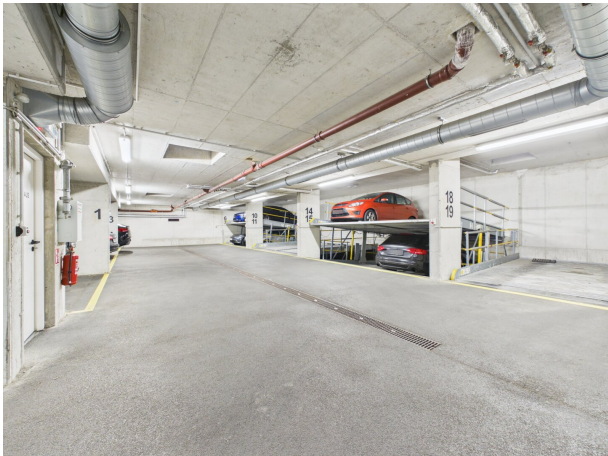


Avana Real Estate GmbH

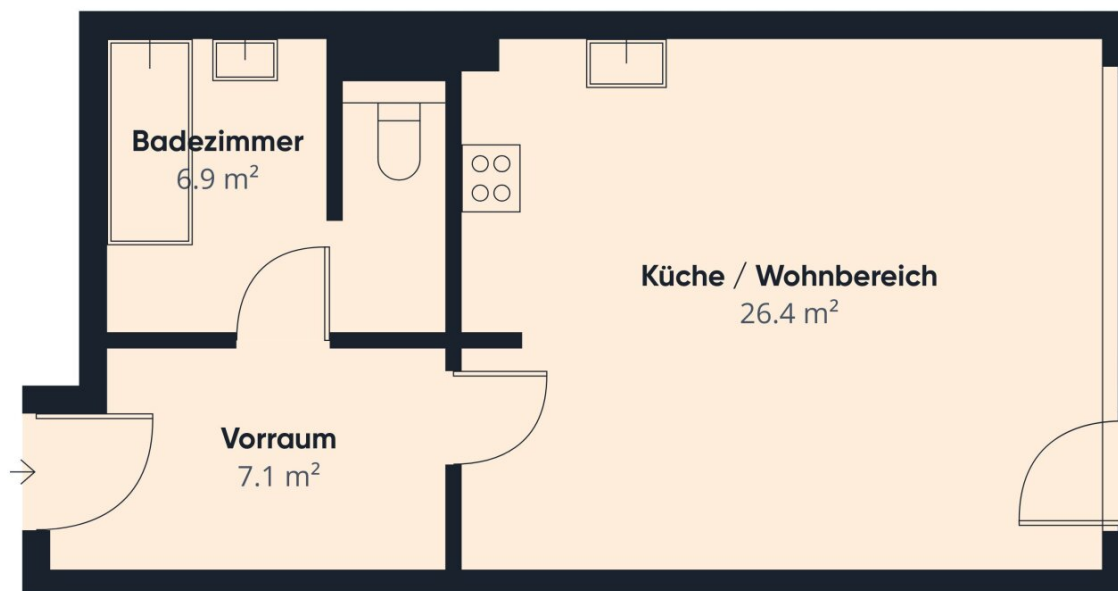
Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien







Avana



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
40,4 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Eine großzügige Fensterfront, warme Holztöne und ein offenes Raumkonzept verleihen dieser rund 40,4 m² großen 1-Zimmer Wohnung in 1220 Wien ihren einladenden Charakter. Wohnen, Kochen und Schlafen verbinden sich hier zu einem hellen, vielseitig gestaltbaren Lebensmittelpunkt. Der Gemeinschaftsgarten, ein Gemeinschaftsraum und ein vorhandener Tiefgaragenstellplatz ergänzen das Angebot um praktische Annehmlichkeiten.

Bereits der rund 7,1 m² große Vorraum bietet Platz für Garderobe und Schränke, sodass sich Stauraum gut außerhalb des Wohnbereichs unterbringen lässt. Von hier aus sind sowohl das Badezimmer als auch der Wohnraum direkt erreichbar.

Der rund 26,4 m² große Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche bildet das Zentrum der Wohnung. Sein gut nutzbarer Grundriss ermöglicht es, einen Schlafplatz, einen gemütlichen Sitzbereich und einen Esstisch unterzubringen. Die Einbauküche mit hellen Fronten und Elementen in Holzoptik fügt sich harmonisch in den Raum ein. Der Parkettboden unterstreicht die wohnliche Atmosphäre, während die nahezu raumbreite, bodentiefe Verglasung viel Tageslicht hereinlässt und den Blick auf die Bäume vor dem Haus öffnet. Außenliegende Raffstores ermöglichen eine bedarfsgerechte Beschattung und bieten zusätzlichen Sichtschutz.

Das rund 6,9 m² große Badezimmer ist mit einer Badewanne samt Duschabtrennung, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Eine Trennwand schirmt den WC-Bereich innerhalb des Badezimmers optisch ab.

Zusätzlichen Freiraum bietet der gemeinschaftlich nutzbare Garten mit seiner begrünten Hoffläche. Ein Gemeinschaftsraum steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Der vorhandene Tiefgaragenstellplatz ergänzt den Wohnkomfort um eine wettergeschützte Parkmöglichkeit.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 7,09 m²
- Badezimmer mit WC mit ca. 6,91 m²
- Wohnbereich mit ca. 26,35 m²
- Einlagerungsraum mit ca. 4,01 m²

Über die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Lage in Kaisermühlen und verbindet eine gute städtische Infrastruktur mit dem hohen Freizeitwert der Alten Donau und der Donauinsel. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung befinden sich im näheren Umfeld. Über die Buslinien 92A und 92B sowie die U1 und U2 sind die Donau City, die Wiener Innenstadt und weitere Stadtteile gut erreichbar. Eine ideale Lage für alle, die urbanes Wohnen mit Erholung und Freizeitmöglichkeiten am Wasser verbinden möchten.

Unser Qualitätsversprechen

Eine fundierte Kaufentscheidung benötigt vollständige Informationen. Deshalb stellen wir nach erfolgter Besichtigung und bei vertieftem Interesse einen sicheren digitalen Datenraum mit den verfügbaren Objektunterlagen bereit. Die Dokumente werden von uns bereits im Vorfeld gesammelt und digitalisiert. Dieses strukturierte 3-Stufen-System soll für Sie höchste Servicequalität, Transparenz und professionelle Immobilienvermittlung gewährleisten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap