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



Wohnzimmer

Objektnummer: 2464/145

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 m²
Zimmer:	3,50
Heizwärmebedarf:	D 100,50 kWh / m² * 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





























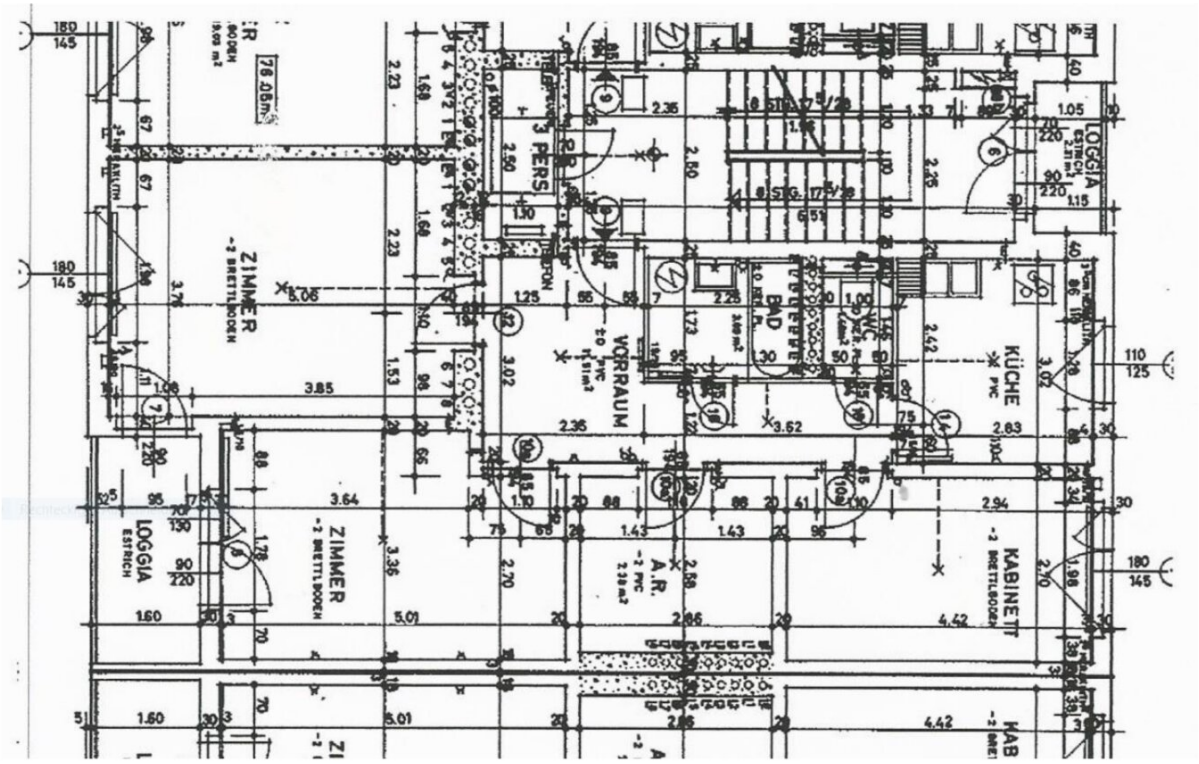






NOVARIA

REAL ESTATE


LOGGIA
ESTRICH
ZIMMER
-2 BRETTLBODEN
VORRAUM
BAD
WC
KÜCHE
PVC
KABINETT
-2 BRETTLBODEN
LOGGIA
ESTRICH
ZIMMER
-2 BRETTLBODEN
A.R.
-2 PVC
76.05m²
TELEFON
3 PERS.
180
145
110
125
3.85
3.64
3.62
2.94
4.42
5.01
1.60
1.43
2.86

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 Begehbarkeit 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