# 89 m² in 1200 Wien: 5 Zimmer zum Wohlfühlen (ca. 22 Gehminuten vom Schwedenplatz)



**Objektnummer: 2464/161**

**Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien,Brigittenau |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 89,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 62,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,42 |
| **Kaufpreis:** | 410.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 361,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

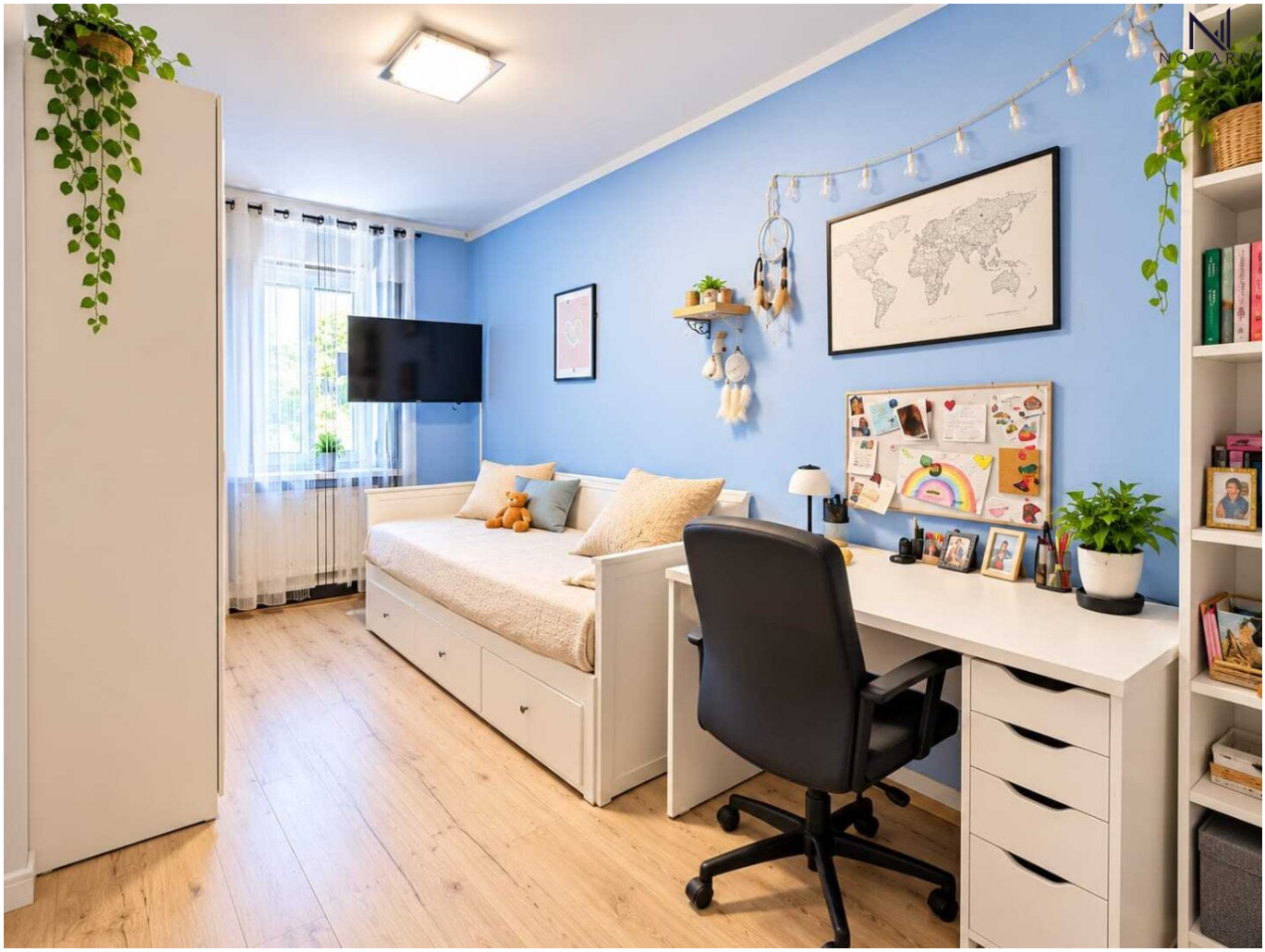
## Ihr Ansprechpartner

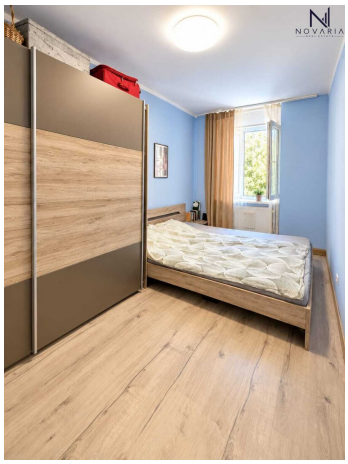


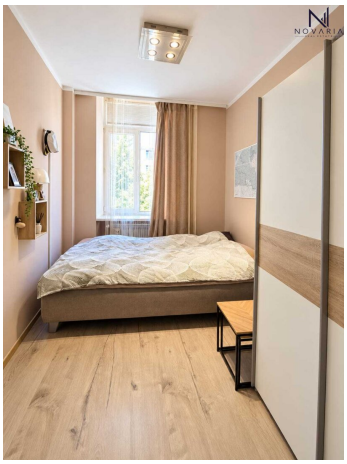
**Ing. Bernhard Körber**

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien

H +43 660 403 47 07










NOVARIA

REAL ESTATE

# Objektbeschreibung

## Helle 5-Zimmer-Wohnung nahe dem Donaukanal mit viel Platz, gute Infrastruktur und individuelles Gestaltungspotenzial!

Zum Verkauf gelangt eine helle und gepflegte **5-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche im zweiten Stockwerk (Lift vorhanden)** in attraktiver Lage, nur rund drei Gehminuten vom Donaukanal entfernt. Die durchdachte Raumaufteilung, die gute öffentliche Verkehrsanbindung und die ausgezeichnete Infrastruktur machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder all jene, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

## Großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Möglichkeiten

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Vorzimmer, von dem aus ein zentraler Gang zu den drei Schlafzimmern sowie zum separaten WC führt. Die Schlafzimmer bieten mit ca. 8 m² sowie jeweils ca. 12 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Das im Winter 2025 neu renovierte Badezimmer sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und präsentiert sich modern und gepflegt.

Ein besonderes Highlight bildet der Wohn- und Essbereich: Vom Esszimmer aus gelangen Sie sowohl in die separate, kompakte Küche als auch in das helle und gemütliche Wohnzimmer. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und verfügt teilweise über neue Laminatböden. Dank der bereits erfolgten Modernisierungen können Sie sich auf ein ansprechendes Zuhause freuen, das zugleich Raum für Ihre eigenen Ideen lässt.

(Grundrissplan ist gerade in Bearbeitung)

## Individuelles Gestaltungspotenzial

Sie wünschen sich eine größere Küche oder einen offeneren Wohnbereich? Die bestehende Raumaufteilung bietet interessante Möglichkeiten, den Koch- und Essbereich nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Eine mögliche Erweiterung der Küche in Richtung

Esszimmer könnte – abhängig von den baulichen Gegebenheiten – mit überschaubarem Aufwand geprüft werden.

So lässt sich die Wohnung Schritt für Schritt an den persönlichen Wohnstil und die individuellen Bedürfnisse anpassen.

## Attraktive Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Nähe zum Donaukanal verbindet urbanes Wohnen mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge am Wasser, eine Laufrunde oder eine Fahrradtour Richtung Innenstadt – Erholung und Bewegung liegen hier praktisch vor der Haustür.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt:

- **Straßenbahnlinie 31:** in wenigen Gehminuten erreichbar
- **U6-Station Jägerstraße:** ca. 10 Gehminuten
- **Straßenbahnlinien 5 und 12:** ebenfalls in rund 10 Gehminuten erreichbar

Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Der Hannovermarkt ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar; auch Hofer, Lidl und BILLA PLUS befinden sich in der näheren Umgebung. Die Millennium City mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten erreichen Sie zu Fuß in rund 30 Minuten oder mit der U6 deutlich schneller.

Auch Familien profitieren von der Lage: Eine Volksschule befindet sich nur etwa zwei Gehminuten entfernt. Das TGM sowie weitere Mittel- und höhere Schulen sind in ungefähr 15 bis 20 Gehminuten erreichbar. Mehrere Parks und Grünflächen in der Umgebung ergänzen das Freizeitangebot. Ein Hausarzt befindet sich zudem direkt im Nachbargebäude.

Stand der Reparaturrücklagen per 01.01.2026: 58.326,32 Euro

## Ein Zuhause mit Platz, Potenzial und urbaner Lebensqualität

Diese Wohnung vereint fünf Zimmer, eine praktische Raumaufteilung, einen gepflegten Zustand und eine attraktive Lage nahe dem Donaukanal. Die gute Infrastruktur und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen sie zu einer interessanten Wahl für alle, die ein Zuhause mit ausreichend Platz und individuellem Gestaltungsspielraum suchen.

**Interesse geweckt?**

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap