Großzügige, 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Kaisermühlen – Nähe VIC und Alte Donau



Objektnummer: 7939/2300163608

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,64 m²
Nutzfläche:	88,64 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,26
Kaufpreis:	638.000,00 €
Betriebskosten:	218,26 €
Heizkosten:	104,82 €
USt.:	38,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrzej Pinar

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44










KI-bearbeitet







Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany

Wir geben Menschen ein neues Zuhause

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Großzügige, 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Kaisermühlen – Nähe VIC und Alte Donau

Wohnfläche: 82,5 m² | 3 Zimmer | Balkon | 5. Obergeschoss | Aufzug | Kellerabteil | Optional ein Parkplatz

Zum Verkauf steht eine großzügige und kürzlich renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 82,5 m² in ruhiger und hervorragend angebundener Lage in Kaisermühlen (1220 Wien), nur etwa 1 km vom Vienna International Centre (VIC) entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines sechsstöckigen Wohnhauses mit Lift. Sie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine ausgezeichnete Lage mit kurzen Wegen zum Vienna International Centre, zur Alten und Neuen Donau sowie zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Highlights der Immobilie

- 89 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Balkon
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Teilmöblierung in drei Räumen
- Großzügiger und funktionaler Grundriss
- Fenster in Nord- und Südausrichtung für viel natürliches Licht und eine gute Durchlüftung

- Beide Schlafzimmer mit Blick auf den ruhigen, begrünten Gartenbereich
- Renoviert im August 2026
- 5 Obergeschoss mit Personenaufzug
- Eigenes Kellerabteil
- Parkplatzmöglichkeit für 43 EUR monatlich
- Ruhige und angenehme Wohngegend

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung verbindet die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zu einem der wichtigsten internationalen Wirtschafts- und Bürostandorte Wiens.

Das Vienna International Centre (VIC) und die UNO-City befinden sich in einer Entfernung von etwa 1 km. Dadurch ist die Lage besonders attraktiv für Mitarbeiter internationaler Organisationen, Institutionen und Unternehmen im Bereich der Donau City.

Ein weiteres besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Alten und Neuen Donau, die nur etwa 100–200 Meter entfernt liegen. Beide Naherholungsgebiete bieten ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren, Schwimmen und für zahlreiche Freizeitaktivitäten im Freien.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in nur 3–5 Gehminuten Entfernung:

- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants und Bars
- Schulen und Kindergärten

- Öffentliche Verkehrsmittel

- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Wohnen in attraktiver Lage

Diese Immobilie ist eine ausgezeichnete Wahl für Familien, Paare und Berufstätige, insbesondere für Personen, die im Vienna International Centre oder im internationalen Umfeld Wiens tätig sind.

Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, Balkon, ruhiger und grüner Umgebung sowie der Nähe zu den Erholungsgebieten an der Donau macht diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Zuhause.

Besichtigung und Kontakt

Die Wohnung kann ab sofort besichtigt werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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