Wien, Brigittenau

Wohnen mit Weitblick: 2 Zimmer Wohnung im 4. Stock in Donaunähe

Objektnummer: 20263448011



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52.35 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Auf einen Blick

Objektnummer	20263448011
Wohnfläche	ca. 52.35 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.03.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Die Immobilie

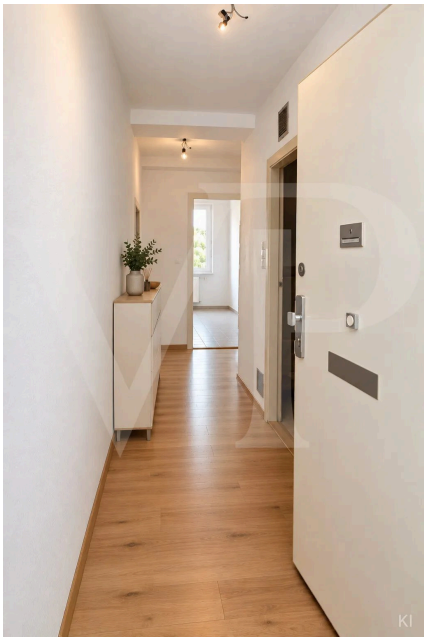




Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

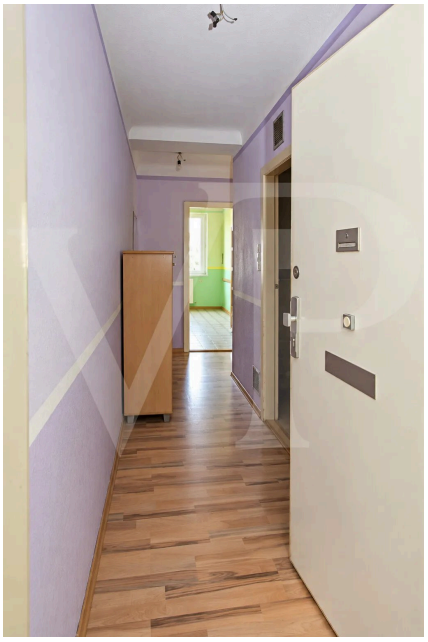
Die Immobilie





Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Die Immobilie



Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Grundrisse

Variante 1 – Küche im Wohnraum

Möblierungsvorschlag, nicht maßstäblich



KI

Variante 2 – Küche im Kabinett

Möblierungsvorschlag, nicht maßstäblich



KI

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Ein erster Eindruck

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 53 m² befindet sich im 4. Stock und überzeugt durch ihre erhöhte Lage, helle Räumlichkeiten und einen schönen Ausblick über die Dächer und Straßenzüge der Umgebung, bis hin zur Skyline der Millennium City.

Durch die Lage im 4. Stock gelangt viel Tageslicht in die Räume. Gleichzeitig bleibt der Straßenlärm angenehm auf Abstand. Die Aussicht verleiht der Wohnung ein offenes Wohngefühl und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Wohnzimmer: Der großzügige Wohnbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Bei Bedarf lässt sich eine offene Wohnküche integrieren, die ein modernes und luftiges Raumgefühl schafft. Dadurch könnte die bisherige Küche als separates drittes Zimmer genutzt werden, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.

Bad mit WC: Mit Dusche und Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung.

Küche: Derzeit als eigener Raum angelegt und je nach Wohnkonzept beizubehalten oder in den Wohnbereich zu integrieren.

Das Fischgrätparkett verleiht den Räumen einen klassischen Charme. Je nach Zustand kann es aufgearbeitet werden und so den Charakter der Wohnung unterstreichen.

Für wen ist die Wohnung geeignet?

- Eigennutzer, die ein Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen gestalten möchten.

- Anleger, die eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und bietet damit die Möglichkeit, Raumaufteilung, Ausstattung und Design individuell zu gestalten. Ob modernes Wohnkonzept, stilvolle Rückzugsoase oder langfristige Investition, hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und das vorhandene Potenzial ausschöpfen.

Achtung: Die Fotos sind teilweise mit KI bearbeitet

Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zur Donau lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Radtouren ein. Ob eine morgendliche Joggingrunde am Wasser, ein gemütlicher Abendspaziergang oder eine Auszeit im Grünen, hier lässt sich der Alltag wunderbar mit Erholung verbinden.
Auch die Europaschule befindet sich direkt gegenüber und ist insbesondere für Familien mit Kindern ein praktischer Vorteil.

Die Umgebung bietet eine gute Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein BILLA, BILLA PLUS oder SPAR ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Millennium City eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants, Cafés und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bahnhöfe Traisengasse und Handelskai befinden sich in der näheren Umgebung und bieten schnelle S-Bahn-Verbindungen in verschiedene Teile Wiens und ins Umland. Über den Bahnhof Handelskai ist zudem die U6 erreichbar, wodurch zahlreiche weitere Bezirke bequem angebunden sind. Damit eignet sich die Lage ideal für Berufstätige, Studierende und alle, die im Alltag flexibel unterwegs sein möchten.

Auch für Autofahrer ist die Lage gut geeignet. Die umliegenden Straßen ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit verschiedener Stadtteile.
Eine private Garage ist nicht vorhanden, öffentliche Parkmöglichkeiten stehen jedoch in der Umgebung zur Verfügung.

Objektnummer: 20263448011 - 1200 Wien, Brigittenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com