

Wien, Brigittenau

# Gemütliche Wohnung unweit der Donau

Objektnummer: 20263448002



**KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

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

**Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Auf einen Blick

Objektnummer	20263448002	Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnfläche	ca. 52,35 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	3% zzgl. UST
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1953		

Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.03.2029	Endenergiebedarf	2.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Grundrisse



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: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stock bietet auf rund 52,4 m<sup>2</sup> eine hervorragende Gelegenheit für alle, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig und eröffnet damit viel Spielraum zur individuellen Entfaltung – ideal für Eigennutzer mit Vision oder Anleger mit Blick fürs Potenzial.

Durch die Lage im 4. Stock genießt die Wohnung eine angenehme Ruhe sowie guten Lichteinfall.

### Raumaufteilung & Highlights

Badezimmer mit Dusche und WC

Zwei separat begehbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzbar

Ein weiteres Zimmer als Wohnzimmer mit Möglichkeit zur Integration einer Küche (offene Wohnküche realisierbar)

Praktischer Grundriss mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

Perfekt für individuelle Renovierungs- und Gestaltungsideen

**Objektnummer: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Alles zum Standort

### Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im 20. Bezirk, unweit der Donau. Die Nähe zum Wasser bietet einen hohen Freizeitwert – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Direkt gegenüber liegt die Europaschule, was die Lage auch für Familien besonders interessant macht.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Ein BILLA-Supermarkt ist in etwa 2 Minuten fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Die Stationen Traisengasse und Handelskai sind schnell erreichbar und bieten Anschluss an S-Bahn, U-Bahn (U6) sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel. Dadurch ist eine rasche Verbindung in die Innenstadt und andere Bezirke gewährleistet.

Auch mit dem Auto ist die Lage gut angebunden. Obwohl keine Garage vorhanden ist, sind in der Umgebung in der Regel ausreichend Parkmöglichkeiten auf der Straße verfügbar.

**Objektnummer: 20263448002 - 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](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)