

Wien, Brigittenau

# Gemütliche Wohnung unweit der Donau

**Property ID: 20263448002**



**PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 52,35 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## At a glance

Property ID	20263448002	Purchase Price	225.000 EUR
Living Space	ca. 52,35 m <sup>2</sup>	Commission	3% zzgl. UST
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1953		

Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	09.03.2029	Final Energy Demand	2.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1953

Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## The property



Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## A first impression

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

**Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## All about the location

### 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.

**Property ID: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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