

Wien, Brigittenau

# Gemütliche Wohnung unweit der Donau

**CODE DU BIEN: 20263448002**



**PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 52,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263448002	Prix d'achat	225.000 EUR
Surface habitable	ca. 52,35 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	3% zzgl. UST
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine
Année de construction	1953		

CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.03.2029	Consommation d'énergie	2.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propriété



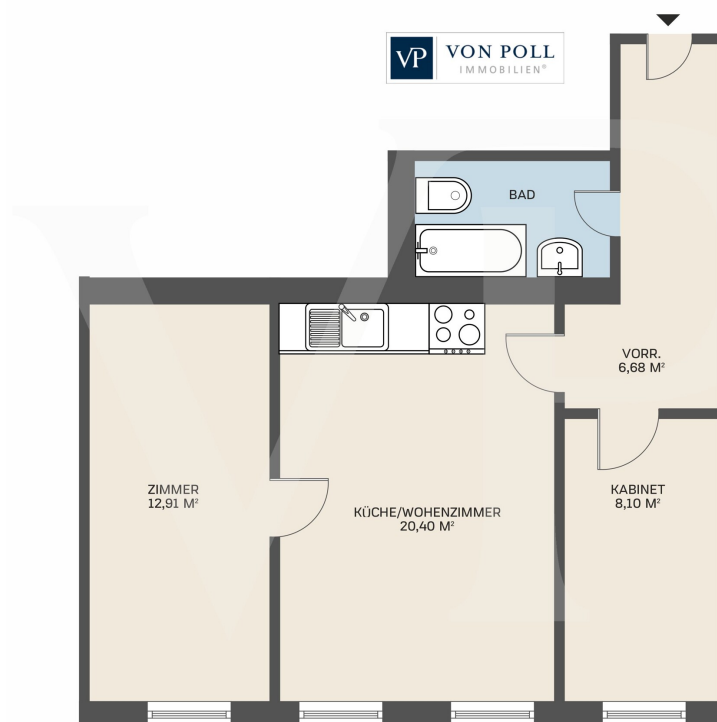
CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Une première 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

**CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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