

Wien, Brigittenau

# Gemütliche Wohnung unweit der Donau

VP azonosító: 20263448002



VÉTELÁR: 225.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 52,35 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Áttekintés

VP azonosító	20263448002	Vételár	225.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 52,35 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	3	Jutalék	3% zzgl. UST
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Beépített konyha
Építés éve	1953		

VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.03.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	2.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



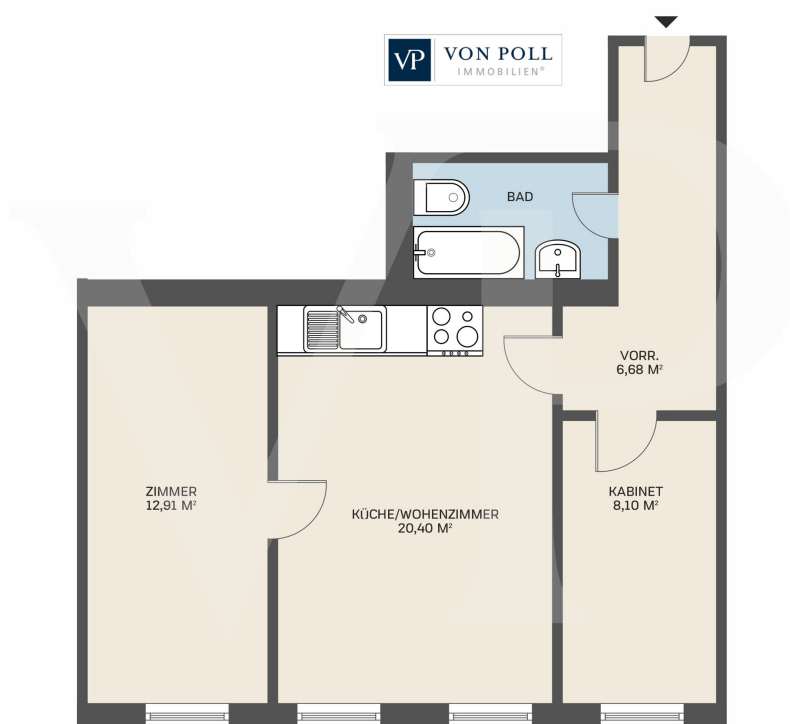
VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Az elso benyomás

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

**VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Minden a helyszínrol

### 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.

**VP azonosító: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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