

Wien, Brigittenau

# Wohnung unweit der Donau mit individuellem Gestaltungsspielraum

VP azonosító: 34420268004



VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 52,35 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau**

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

VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Áttekintés

VP azonosító	34420268004
Hasznos lakótér	ca. 52,35 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1953

Vételár	198.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	3% zzgl. UST
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	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: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



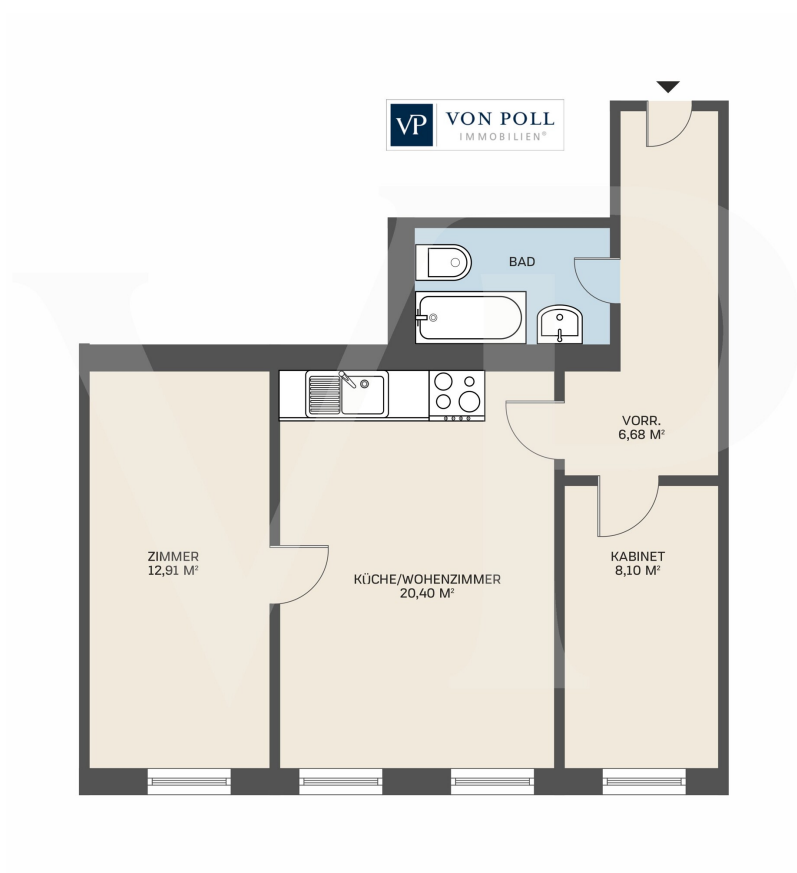
VP azonosító: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 34420268004 - 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: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau**

## **Az also 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: 34420268004 - 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: 34420268004 - 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)**