

Wien, Brigittenau

# Gemütliche Wohnung unweit der Donau

*Codice oggetto: 20263448002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52,35 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	20263448002	Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Superficie netta	ca. 52,35 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	3% zzgl. UST
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile
Anno di costruzione	1953		

Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2029	Consumo energetico	2.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



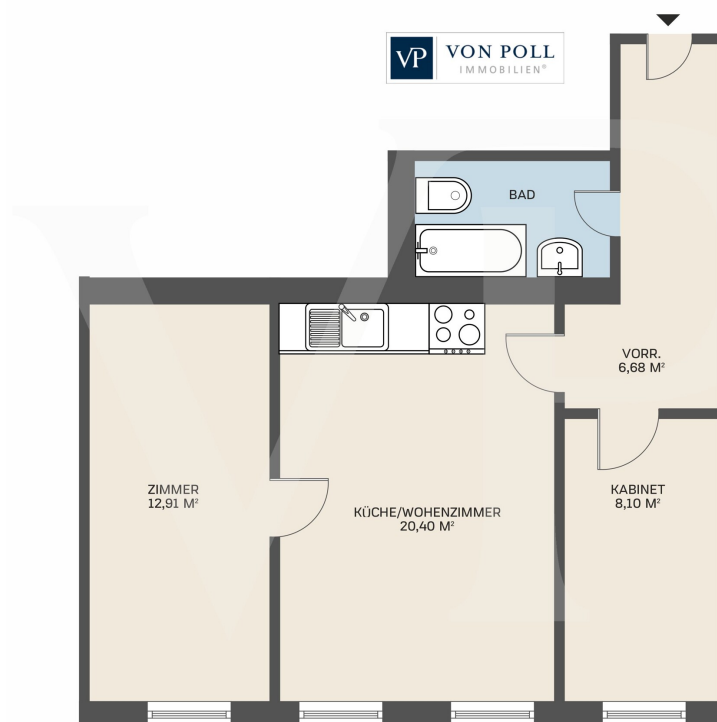
Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Una prima impressione

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

**Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 20263448002 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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