

Wien, Brigittenau

# Wohnung unweit der Donau mit individuellem Gestaltungsspielraum

Codice oggetto: 34420268004



PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52,35 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau**

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

**Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>34420268004</b>
Superficie netta	<b>ca. 52,35 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1953</b>

Prezzo d'acquisto	<b>198.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>3% zzgl. UST</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau**

## Dati energetici

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

Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



**Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau**

## La proprietà



Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau

## La proprietà



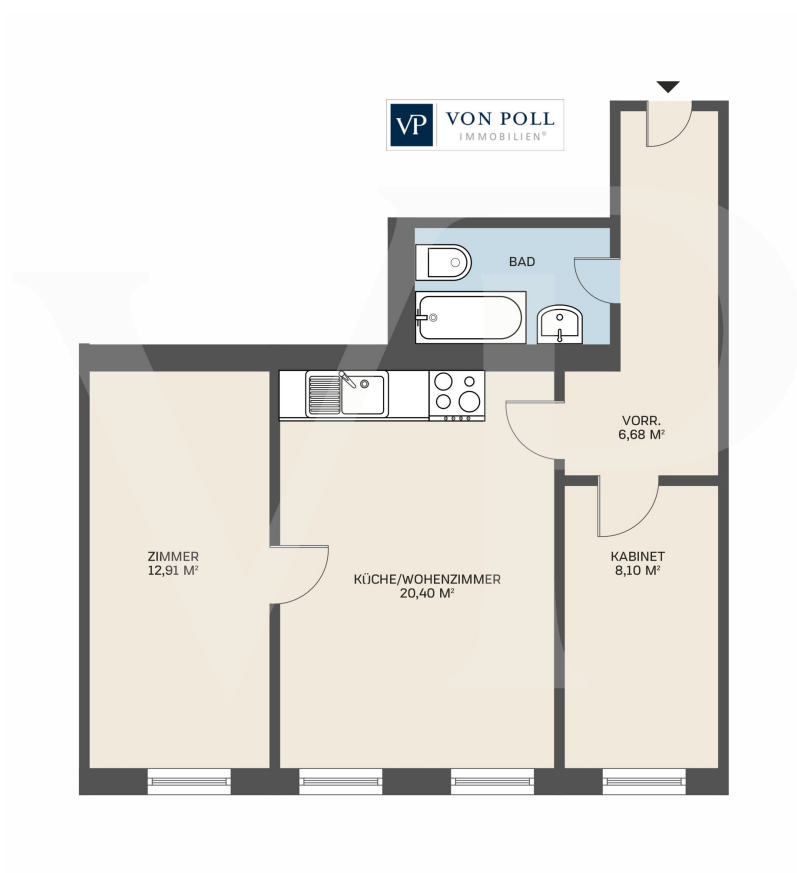
**Codice oggetto: 34420268004 - 1200 Wien, Brigittenau**

## La proprietà



Codice oggetto: 34420268004 - 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: 34420268004 - 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: 34420268004 - 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: 34420268004 - 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)**