

## **2 Zimmer Wohnung im 20. Bezirk: Nähe Donauinsel & Millenium City**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3840\_189**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	ca. 1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	55,40 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Venera Mamistwalow**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



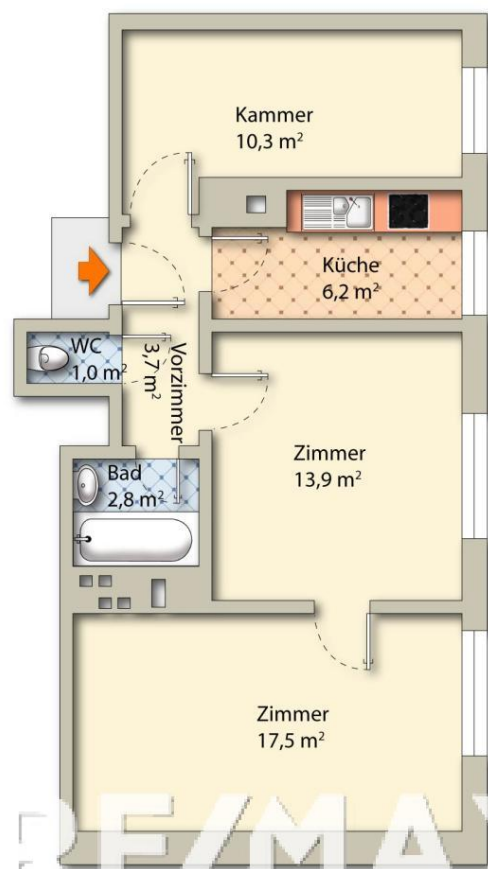












RE/MAX

# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Wohnung im 20. Bezirk Nähe Donauinsel und Millenniumcity

Diese gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet eine hervorragende Basis für individuelles Wohnen mit Entwicklungspotenzial. Durch die vorhandene Raumstruktur ist eine Umgestaltung in eine 3-Zimmer-Wohnung möglich – ideal für Eigennutzer:innen, die ihren Wohnraum gestalten möchten, oder als attraktive Investition in einer gefragten Lage.

Die Wohnung liegt im 2. Stock und ist renovierungsbedürftig, wodurch sich eine solide Gelegenheit zur Wertsteigerung bietet. Küche, Bad und WC sind getrennt begehbar. In der Küche befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, zusätzlich steht eine Waschküche im Haus zur Verfügung. Die beiden Wohnräume sind jeweils mit einem Holzkamin ausgestattet, was für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgt. Parkettböden sind vorhanden.

### Raumaufteilung

Vorraum  
Wohnzimmer mit Holzkamin  
Schlafzimmer  
Separate Küche  
Badezimmer mit Badewanne  
Separates WC

### Ausstattung & Zustand

Parkettböden  
Moderne Brennwerttherme – neuwertig  
Neuer Fensterbestand inkl. elektrische Rollläden  
Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen im Haus erneuert  
  
Thermische Sanierung (gedämmte Fassade, neue Fenster)  
Erneuerte Steigleitungen (2015)  
Sanierte Kellerbereiche (2024)

### Lage & Infrastruktur

Sehr gute öffentliche Anbindung:

U-Bahn U6 Dresdner Straße  
Straßenbahnlinien 2, 5, 30, 31  
Buslinie: 5a, 11a, N8, N29, N31  
S-Bahn Traisengasse



Nur wenige Minuten zur Donauinsel, ausgezeichnet für Sport und Erholung im Grünen. Ebenso schnell erreicht man die Millennium City mit Shopping, Kino, Fitness und Gastronomie. Nahversorger wie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Banken etc. befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Highlights auf einen Blick**

Top Lage nahe Donauinsel  
3-Zimmer-Potenzial  
Bereits umfangreich modernisiertes Wohnhaus  
Hervorragende Infrastruktur  
Ideal zur Eigennutzung oder als Anlage

### **Besichtigungen:**

Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin!

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

### **Nebenkosten**

3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbuchseintragung  
3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 25.7 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.82

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz A

Primärenergieeffizienz: