

**"Sanierungsjuwel mit Charakter – Machen Sie
mehr daraus!"**



Wohnzimmer mit Loggia

Objektnummer: 1626_28159

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	ca. 1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	225,00 m²
Bürofläche:	225,00 m²
Zimmer:	5
WC:	3
Heizwärmebedarf:	F 201,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



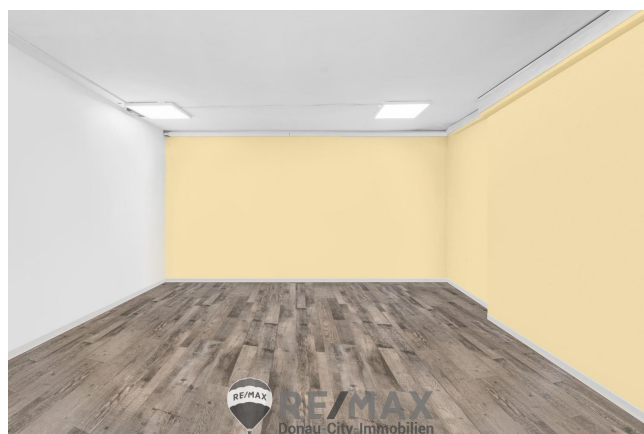
Verand Selimi

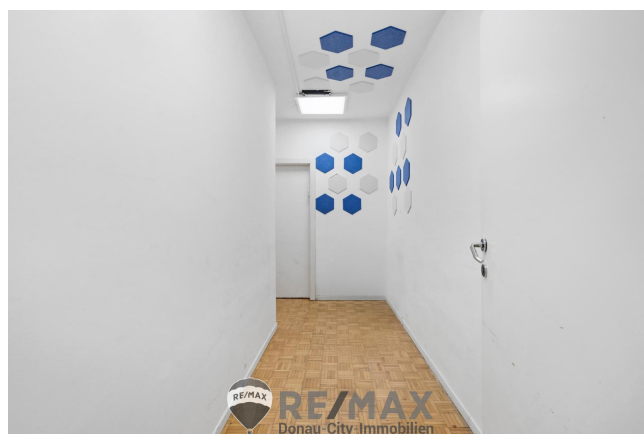
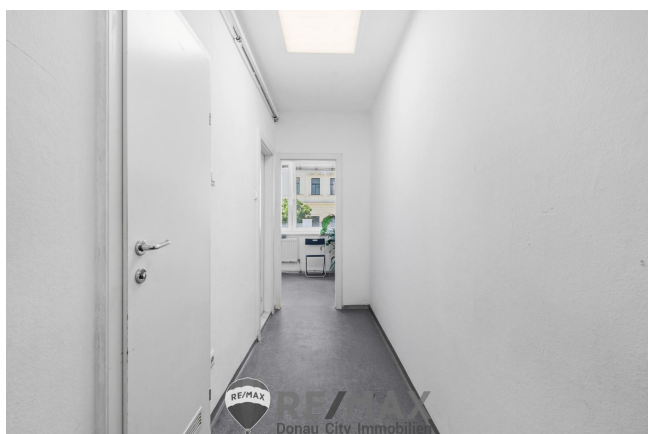
RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17
1220 Wien

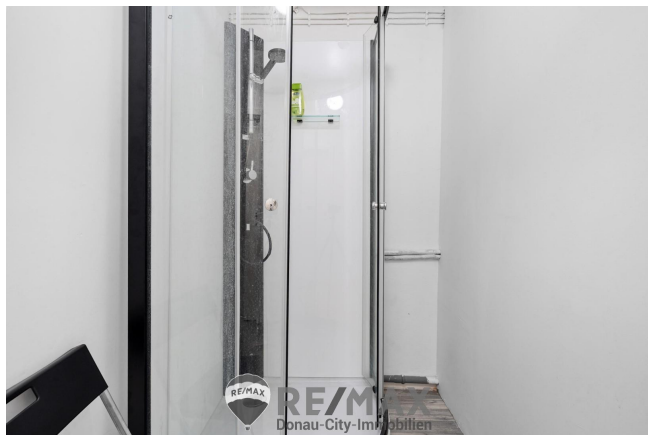
H +43 660 974 16 11

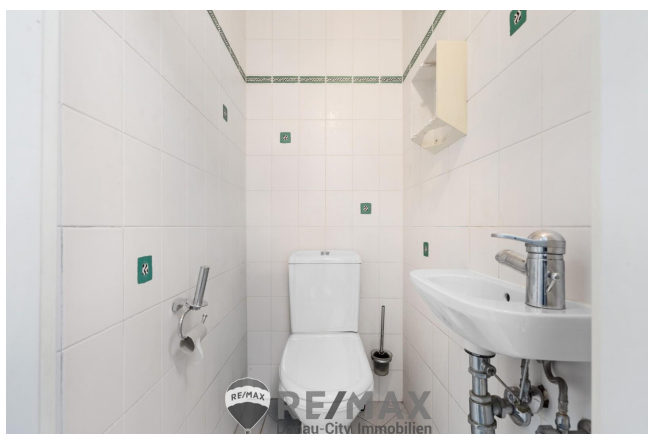
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur














**Plan folgt
in Kürze...**

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
zu Ihren
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
Premiumschutz
in den ersten
3 Monaten
PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage
Haushalts-/Eigentumsversicherung
RE/MAX
Donau-City-Immobilien
GENERALI

Objektbeschreibung

"Sanierungsjuwel mit Charakter – Machen Sie mehr daraus!"

Objektdaten

Wohnfläche: ca. 225 m²

Zimmer: 5

Loggia: ca. 11,16 m²

Stockwerk: Hochparterre

Baujahr: 1962

Zustand: renovierungsbedürftig

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung

Beschreibung

In gefragter Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese großzügige Eigentumswohnung mit ca. 225 m² Wohnfläche und einem ca. 11,13 m² großen Loggia als wahres Raumwunder mit Entwicklungspotenzial. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1962.

Die 5 hellen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügige Familienwohnung, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, oder als Investitionsobjekt mit Entwicklungschancen.

Zwar befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, doch genau das bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Raumaufteilung

Geräumiger Vorraum

Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

4 weitere, separat begehbare Zimmer

Küche mit Essbereich

Badezimmer mit Badewanne

Separates WC

Abstellraum oder Wirtschaftsbereich

Lage & Infrastruktur

Die Marinelligasse liegt zentral im 2. Bezirk, nur wenige Gehminuten vom Verkehrsknotenpunkt Praterstern entfernt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend – mit U1, U2, S-Bahn und mehreren Straßenbahnlinien.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahegelegene Wiener Prater, die Donauinsel und der Augarten an. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie medizinische Versorgung sind in unmittelbarer Umgebung.

Besonderheiten

Großzügige Fläche im Hochparterre – barrierearm nutzbar
Loggia mit ruhigem Ausblick
Solide Bausubstanz aus 1962
Zentral, aber ruhig gelegen
Vielfältig gestaltbare Raumaufteilung
Ideal für Eigennutzung oder Investoren
Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis durch Renovierungsbedarf

Kaufpreis: € 749.000,--

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen.
Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von
Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 201.1
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwF
ärmebedarf:
Faktor Gesa 2.66
ntenergieeffi
zienz:
Klasse E
Faktor Gesa
ntenergieeffi
zienz: