

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Sabine Kolb

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

SANIERTER ERSTBEZUG MIT GARTEN UND TERRASSE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45026
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 20., Brigittenau
Ort:	Wien 20., Brigittenau
Lage:	Millenium Tower - Donauinsel
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 298.900,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	56,00 m ²
Nutzfläche ca.:	96,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	7,00 m ²
Gartenfläche ca.:	40,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
----------------------	-----------

ALTBAUWOHNUNG mit TERRASSE und EIGENGARTEN
in absoluter HOFRUHELAGE
Nähe Millenium Tower - Donauinsel

Optimal platziert in bester Lage und inmitten lebenswerter Infrastruktur wartet diese ganz besondere im 1. Halb-Stock gelegene 2-Zimmer-Wohnung auf neue glückliche Bewohner.

In einem klassischen Gründerzeithaus wurde diese Wohnung soeben für Sie saniert und ist bereits bezugsfertig.

Ausstattung: schlüsselfertiger ERSTBEZUG nach SANIERUNG
Eiche-Fischgrät-Parkettboden, Beton-Estrich, großformatige Fliesen in den Sanitärräumen, stilvolle Altwiener Kassetten Türen, Kunststoffisolerfenster, sämtliche Leitungen neu, Gasetagen-Heizung mit Radiatoren, Waschmaschinenanschluss, Sicherheitseingangstüre, Kabelfernsehen, Internet uvm.
Raumhöhe rd. 3,1 m

Baujahr:	1900
Stockwerk:	1. HALBSTOCK
Stellplätze	1
Tiefgarage:	
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Heizwärmebedarf:	149 kWh/m²/Jahr
fGEE:	3,16
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Lift	✓
Keller	✓
Tiefgarage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓

Ausrichtung Osten - Innenhof - absolute Ruhelage

Aufgrund des Grundrisses eignet sich diese rd. 56 m² große Wohnung perfekt für Pärchen und Singles.

Aufteilung der Wohnung: rd. 56 m² plus 7 m² Terrasse und 40 m² Eigengarten

Der Garten ist eingezäunt und ist über die Wohnung und über eine versperrbare Türe vom Hof aus begehbar. Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zu Terrasse und Garten, Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Toilette getrennt.

Das Haus wurde 2017/18 im Zuge des Dachgeschossausbaus saniert und ein Lift wurde eingebaut.

Es bietet Ihnen einen Innenhof mit Fahrradabstellmöglichkeiten und einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Kellergeschoss, welcher über den Lift oder die Treppe erreicht werden kann, sowie einen Müllraum.

Ein Kellerabteil wird Ihnen zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

Energieausweis: Klasse D, HWB 149 kWh/m²a, fGee 3,16

Das Haus befindet sich in fußläufiger Nähe (ca. 7 Minuten) zum Millennium Tower.

Die Lage bietet Ihnen eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten (einen Hofer finden Sie gleich visavis), Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten und Parks.

Die unmittelbare Nähe zum Freizeitparadies Donauinsel und dem Shopping- und Entertainmentcenter Millennium Tower (Kino, Bowling-Bahn, Fitness-Center, diverse Geschäfte, Restaurants, Billa plus-Markt, Bars, Diskothek, Apotheke, Ärzte uvm.) bietet Ihnen eine perfekte Infrastruktur.

Auch die U-Bahnstation Handelskai, das River-Gate-Gebäude (Billa), das Lorenz Böhler Unfallkrankenhaus und ein Hofer-Markt befinden sich in fußläufiger Nähe. Zur Wirtschafts-UNI sind es nur 3 U-Bahnstationen. Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: U6, S45 Hütteldorf, S1-3, S7 Flughafen, 11A, 5A, N6, N64, 37A, 240, 33, 31, 2

Das bei Jung und Alt beliebte Naherholungsgebiet Donauinsel ist fußläufig in 5 Minuten für Sie erreichbar. Ob beim Radfahren, Skaten, Sonnenbaden, Schwimmen, Erholen, Grillen, Drachensteigen, Spazieren, Nordic

Walking, Jogging oder Besuch in einem der vielen Lokale der Copa Kagrana, hier kommt immer Urlaubsgefühl auf.

Stellplätze für Ihr Auto können Sie in der Garage des Millenium Tower oder in einem Bau Traisengasse/Wehlstraße anmieten.

monatliche Kosten 2024:

Betriebskosten ca. 106, - plus Rücklage ca. 47, - Euro =
gesamt: rd. 152, - Euro

plus Strom und Gas nach Ihrem individuellen Verbrauch

Kaufpreis: 298.900, - Euro

Habe ich Sie von dieser großartigen Wohnung
überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare
mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das sehr gerne professionell und mit
Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter 0043 676 480
81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!



