

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: 16. 06. 2026

ALTBAU-HIGHLIGHT: FRISCH SANIERT, ERSTBEZUG & HERRLICH RUHIG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	47122
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 20., Brigittenau
Ort:	Wien 20., Brigittenau
Lage:	Millenium Tower - Donauinsel
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 299.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	56,00 m ²
Nutzfläche ca.:	56,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	AB SOFORT
Baujahr:	1920
Stockwerk:	1. LIFTSTOCK
Stellplätze	1

ALTBAUWOHNUNG in absoluter HOFRUHELAGE
SANIERTER ERSTBEZUG

1. LIFT-STOCK
Nähe Millenium Tower - Donauinsel

AUSSTATTUNG: schlüsselfertiger ERSTBEZUG nach
KERNSANIERUNG

Eiche-Fischgrät-Parkettboden, Beton-Estrich,
großformatige Fliesen in den Sanitärräumen, stilvolle
Altwiener Kassetten Türen, Doppelflügel-Eingangstüre,
Kunststoffisolierfenster, sämtliche Leitungen neu,
Gasetagen-Heizung mit Radiatoren,
Waschmaschinenanschluss, Kabelfernsehen, Internet
uvm.

Zur besseren Vorstellung wurden die Zimmer mittels KI
Virtuell Staging eingerichtet.

AUSRICHTUNG: Osten - Innenhof - absolute Ruhelage

AUFTEILUNG der Wohnung:

Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer,

Tiefgarage:	
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Heizwärmebedarf:	149 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,16
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

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

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 Garagen im Umfeld anmieten.

monatliche Kosten:

Betriebskosten ca. 123,- plus Rücklage ca. 67, - Euro
gesamt: rd. 200, - Euro

plus Strom und Gas nach Ihrem individuellen Verbrauch

Kaufpreis: 299.000, - Euro

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?
Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und eine ausführliche Beschreibung der Lage und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

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

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt?
Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

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



