

**++NEU++ ALTBAUJUWEL - Top sanierte Wohnung Nähe  
Alte Donau!**



**Objektnummer: 5011**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,80 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	249.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,24 €
<b>USt.:</b>	15,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elza Hallett**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 1 890 9041 005  
H +43 699 1081 5453





LANDAA



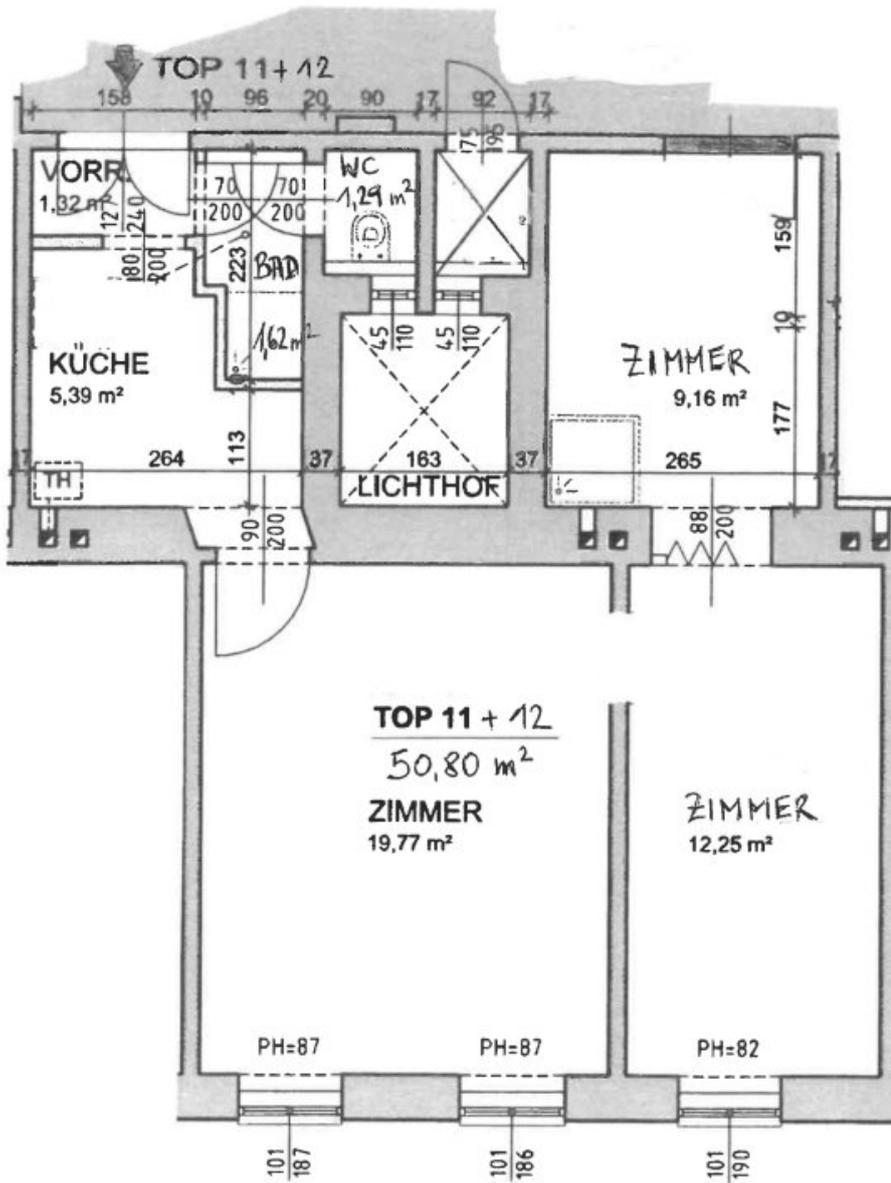
LANDAA







# PLAN



## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse des 22. Bezirks – nur wenige Gehminuten von der idyllischen Alten Donau entfernt – erwartet Sie diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug. Die Einheit liegt im 1. Obergeschoß eines gepflegten Altbauhauses und überzeugt mit ca. 50,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss sowie einem großzügigen Abstellraum mit ca. 9,16 m<sup>2</sup> – ideal als Stauraum oder Hobbyraum.

### Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche:** ca. 50,8 m<sup>2</sup>
- **Zustand:** Erstbezug nach Sanierung
- **Altbaucharme mit modernem Komfort**
- **Absolute Ruhelage**
- **Großer Abstellraum mit ca. 9,16 m<sup>2</sup>**
- **Mobiliar kann auf Wunsch übernommen werden**

Diese Wohnung eignet sich hervorragend als:

- **Investition mit Vermietungspotenzial**
- **Starterwohnung für junge Paare** mit Liebe zur Natur & Nähe zur Stadt
- **Zweitwohnsitz** für Wassersportliebhaber & Outdoor-Fans

Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus Ruhe, Wohnkomfort und hervorragender Lage – ideal sowohl für Eigennutzer als auch als attraktive Anlageimmobilie. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

**Gerne steht Ihnen Frau Hallett bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter [0699/10 81 54 53](tel:069910815453) zur Verfügung!**

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf [www.landaa.at](http://www.landaa.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap