

**Zentral, gut geschnitten & voller Möglichkeiten –
2-Zimmer-Wohnung mit Lift in 1200 Wien**



Objektnummer: 7419/214

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	46,87 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,53
Kaufpreis:	130.000,00 €
Betriebskosten:	143,19 €
USt.:	14,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift in 1200 Wien. Die Wohnung hat eine **Nutzfläche von ca. 46,87 m²** und ist derzeit **befristet vermietet bis November 2025**. Sie eignet sich ideal als Anlageobjekt oder für eine zukünftige Eigennutzung. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet großes Potenzial zur individuellen Neugestaltung.

Raumaufteilung:

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, bei dem alle Räume zentral vom Vorraum aus begehbar sind.

- **Vorraum / Flur** – zentraler Verteilerraum zu allen Bereichen
- **Wohnküche** – heller, großzügiger Raum mit Platz für Kochen, Essen und Wohnen
- **Schlafzimmer** – separat begehbar, ruhig gelegen
- **Badezimmer** – ausgestattet mit Dusche und Handwaschbecken
- **Separates WC** – praktisch vom Bad getrennt
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum im Haus
- **Fahrradabstellraum** – bequem im Erdgeschoss erreichbar

Monatliche Kosten:

Betriebskosten EUR 157,51 inkl. USt.

Rücklage EUR 55,57

Gesamtsumme EUR 213,08 inkl. USt.

Stand der Rücklage mit rd. € 113.000,00 per Mai 2025,

Lage:

Die Immobilie befindet sich im 20. Bezirk (Brigittenau), in einer verkehrstechnisch sehr gut angebundenen Wohnlage. In fußläufiger Umgebung befinden sich Supermärkte, Cafés, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Grünflächen. Die Anbindung an das öffentliche

Verkehrsnetz ist hervorragend – sowohl mit Bus, Straßenbahn als auch U-Bahn (U6) sind Sie rasch im Stadtzentrum.

Die Wohnung bietet eine solide Basis und wartet darauf, mit frischen Ideen und persönlichem Stil neu gestaltet zu werden – ein Objekt mit viel Entwicklungspotenzial.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter info@burgimmo.at oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap