

**Smart investieren, schön wohnen in einer großen
2-Zimmer Wohnung in 1220 Wien - in der Nähe der U1 und
dem Donauzentrum**



Objektnummer: 8014/347

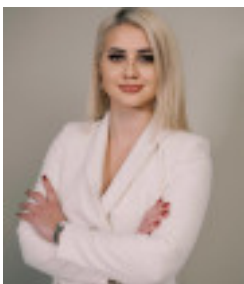
Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,69 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,64 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	319.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.214,56 €
Betriebskosten:	167,40 €
USt.:	16,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

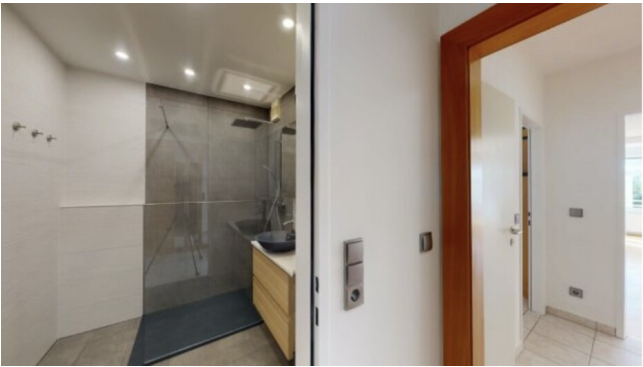
FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien



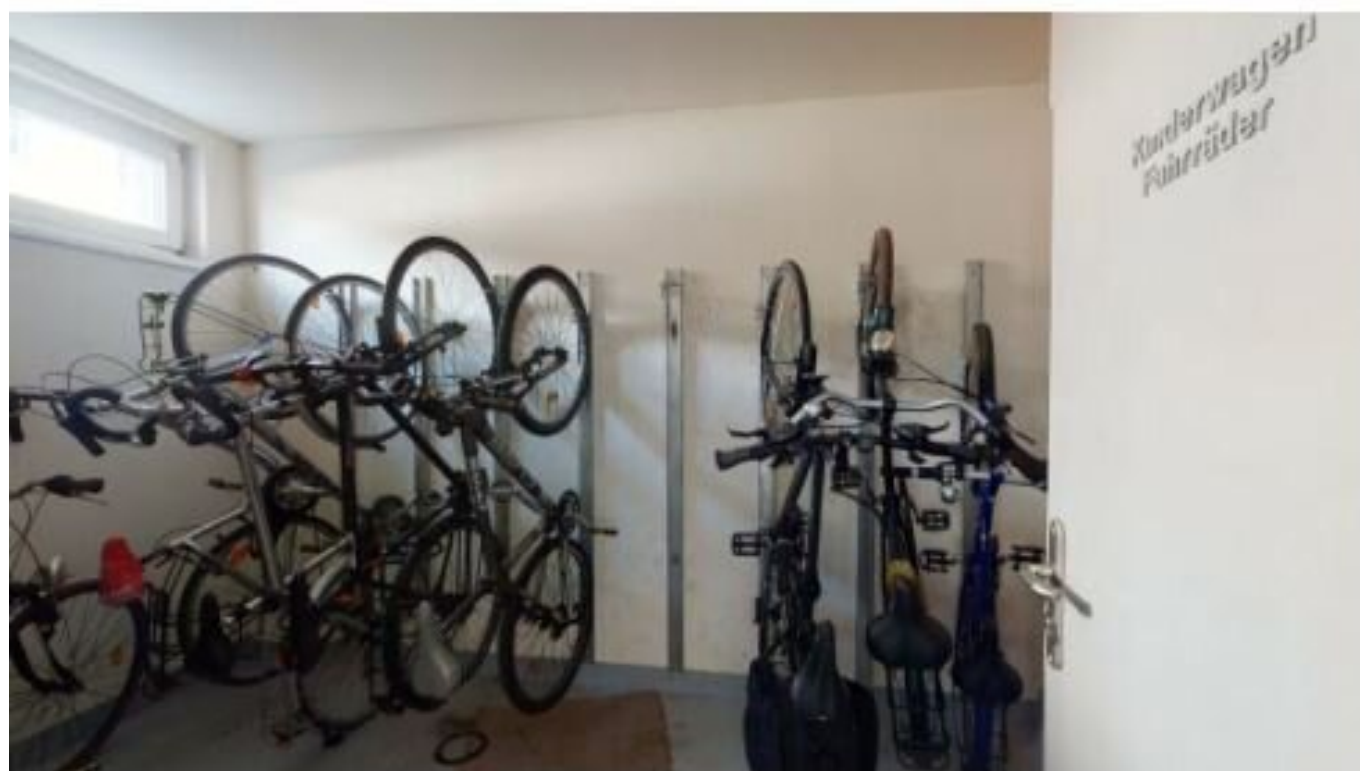


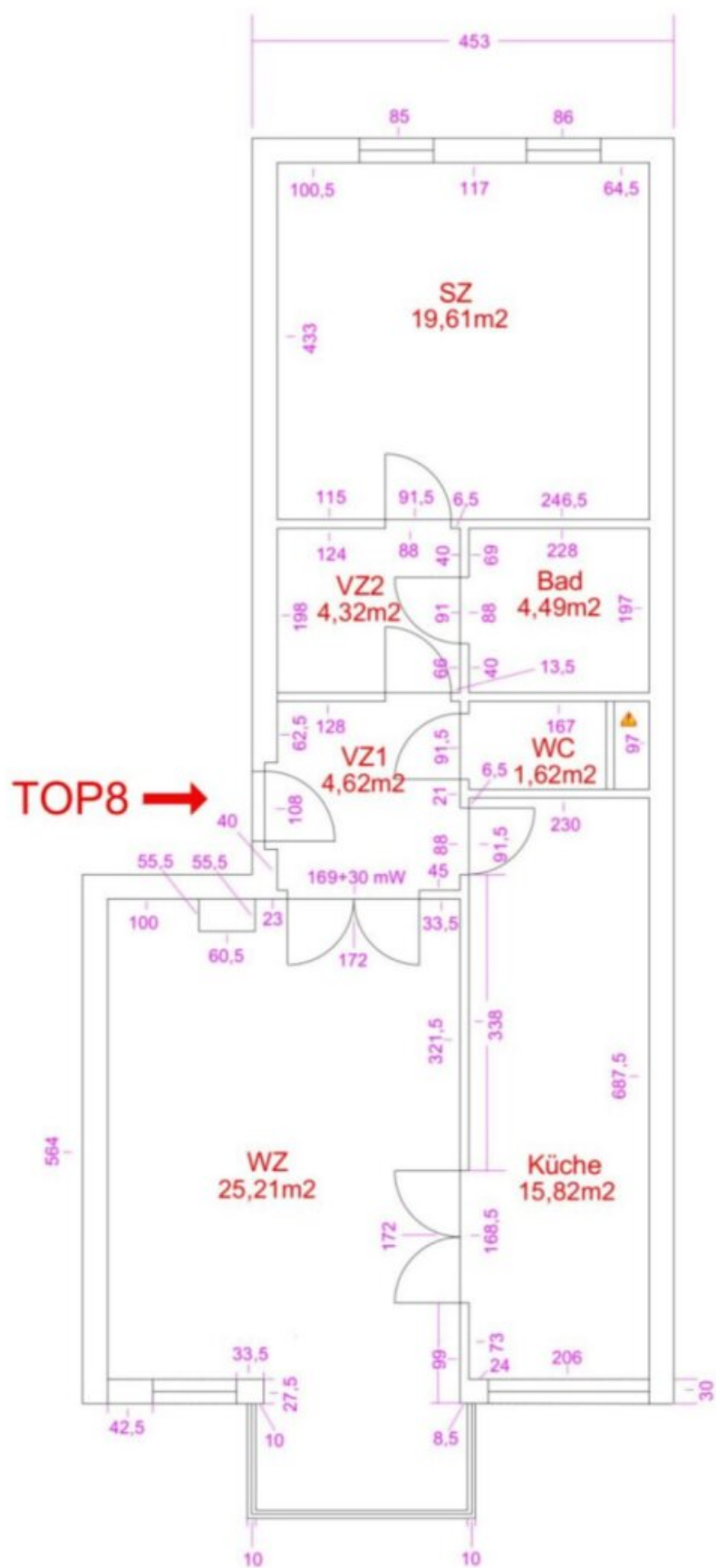












Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung in Wien-Donaustadt verbindet urbanes Wohnen, durchdachte Raumaufteilung und nachhaltige Wohnqualität. Auf rund 76 m² Wohnfläche im 4. Liftstock überzeugt sie durch Helligkeit, gepflegten Zustand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Anleger oder WGs.

Raumaufteilung & Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die freundliche Helligkeit und die klare Struktur auf. Der zentrale Vorraum verbindet alle Räume – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und separates WC – und schafft eine harmonische, gut nutzbare Raumaufteilung.

Das Wohnzimmer beeindruckt durch große Fensterflächen und einen ruhigen Blick ins Grüne. Die Küche ist gepflegt, praktisch gestaltet und mit relativ neuen Geräten ausgestattet – ideal für den täglichen Gebrauch.

Im Jahr 2023 wurden Badezimmer und Nassräume vollständig saniert, anschließend erhielt die Wohnung einen frischen Neuanstrich. Der Austausch sämtlicher Jalousien und Fliegengitter erfolgte im Jahr 2025 und sorgt gemeinsam mit den straßenseitigen Schallschutzfenstern für ein besonders angenehmes Wohnklima. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme über Radiatoren, was für gleichmäßige und effiziente Wärme sorgt.

Highlights im Überblick

- ca. 76 m² Wohnfläche im 4. Liftstock
- Sanierung 2023: Bad, WC und Neuausmalung
- Erneuerung 2025: Jalousien und Fliegengitter
- Schallschutzfenster straßenseitig
- Heizung: Fernwärme mit Radiatoren
- Küche mit gepflegter Ausstattung, neuen Geräten und Dunstabzugshaube
- Zentral begehbar – auch für WG geeignet
- Gemeinschaftsgarten & Hobbyraum zur Mitbenutzung

- Garagenplatz optional anmietbar – € 80 / Monat

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage des 22. Bezirks, nur wenige Minuten von der Alten Donau entfernt. Hier trifft Lebensqualität auf urbane Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Lage bietet weiters eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

U1 - Station Kagran in ca. 8 Gehminuten erreichbar (Fahrzeit zum Stephansplatz rund 10 Minuten).

Bus-Haltestelle direkt vorm Haus - Buslinie 94A - mit direkter Verbindung zur U1 Kagran / U2 Stadlau.

Die beiden Nachtbuslinien N20 und N25 halten unmittelbar vor dem Haus und bieten eine verlässliche Verbindung während der Nachtstunden.

Straßenbahnlinie 25 - Haltestelle Siebeckstraße ebenfalls in nur ca. 8 Gehminuten erreichbar.

In unmittelbarer Nähe liegen das Donau Zentrum, die Vienna International School, die VetMed sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten entlang der Alten Donau – ideal für Sport, Erholung und entspannte Stunden am Wasser.

Investition mit Zukunft

Ob als Investment oder Eigenheim – sie bietet ein ausgewogenes Verhältnis aus Komfort, Werterhalt und Standortvorteil. Das Haus präsentiert sich gepflegt, verfügt über Lift, Fahrradraum und Grünflächen und wird von einer aktiven Eigentümergemeinschaft verwaltet.

Fazit

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, zeitgemäßer Ausstattung und attraktiver Lage macht dieses Objekt zu einer wertbeständigen Gelegenheit, die man sich nicht entgehen lassen sollte.

Jetzt anfragen und Besichtigung vereinbaren!

Rafaela Simic, B.A.

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel.: 0676 3802529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap