

**„72 m<sup>2</sup> DG-Wohnung – 2 Zimmer – fußläufig U6/S-Bahn –  
sofort beziehbar“**



© Hillinger Immobilien GmbH

**Objektnummer: 7191/235**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	72,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	227.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,39 €
<b>Heizkosten:</b>	30,00 €
<b>USt.:</b>	15,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Holzmann

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

T +4366499960996

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

Einrichtungsvorschlag / KI generiert



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



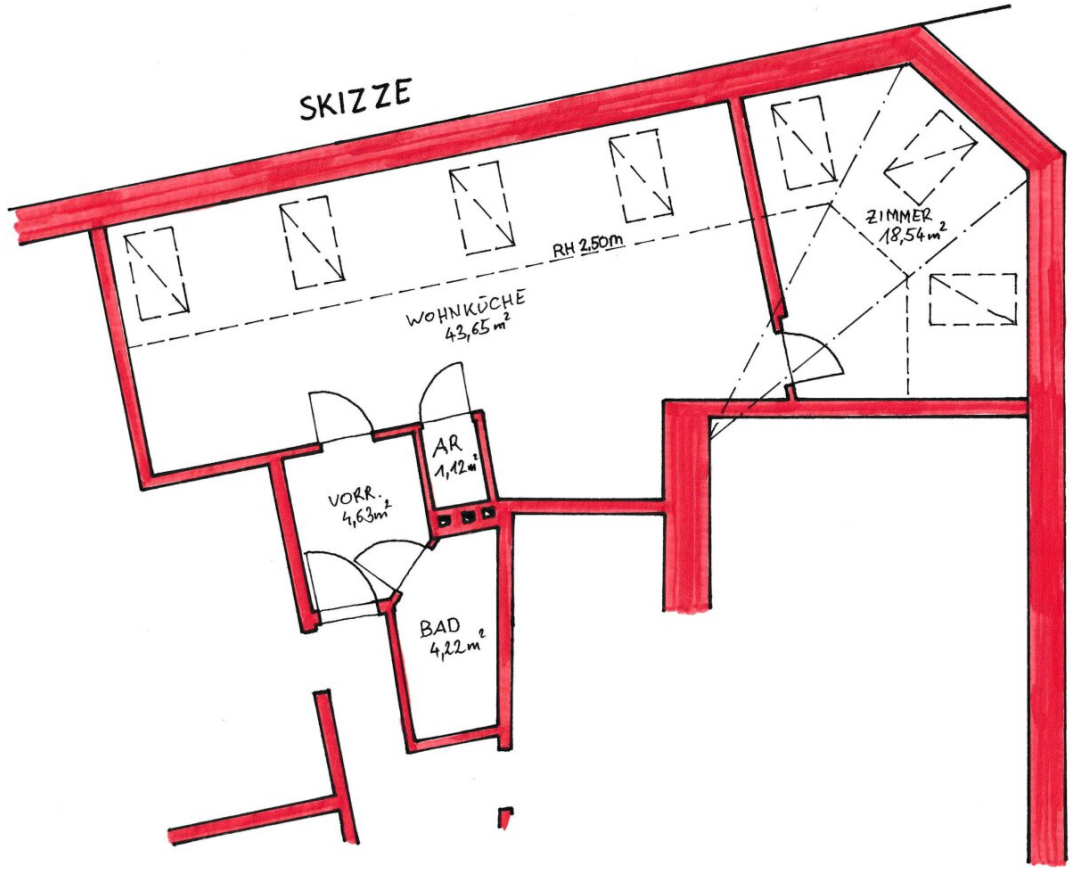
© Hillinger Immobilien GmbH





© Hillinger Immobilien GmbH

# SKIZZE



## Objektbeschreibung

### Sonne. Ruhe. Alte Donau ums Eck.

Wer Dachgeschoß-Wohngefühl liebt, findet hier einen selten angenehmen Mix aus **Licht, Ruhe und Alltagstauglichkeit**: ca. **72 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, große Wohnküche** und **sofort beziehbar**. Dazu eine Lage, die urbanes Leben mit Grün verbindet – **Wasserpark/Alte Donau** und gleichzeitig **sehr gute Öffi-Anbindung**. Ideal für **Singles, Paare oder Käufer mit Homeoffice-Bedarf**.

**Diese Immobilie wird in Form einer digitalen Angebotslegung vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher sein.“ Jetzt besichtigen!**

### Highlights

- **Ca. 72,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer**
- **Dachgeschoß-Atmosphäre**: hell, ruhig, angenehmes Raumgefühl
- **Große Wohnküche** als Mittelpunkt
- **Sofort beziehbar** (kein „Einzug in 6 Monaten“)
- **Sehr gute Öffi-Anbindung** (U-Bahn/Straßenbahn/Bus in der Nähe)
- **Nähe Wasserpark/Alte Donau**: Freizeitwert & Lebensqualität
- **Großes Kellerabteil** (praktischer Stauraum)
- **Energieausweis vorhanden** (HWB 66 | fGEE 1,36)

### Raumaufteilung

- **Wohnküche** – der zentrale Lebensbereich

- **Schlafzimmer** – separater Rückzugsraum
- **Bad/WC**
- **Vorraum / Stauraum**
- **Kellerabteil** (überdurchschnittlich groß)

## **Ehrlich & klar**

Die Wohnung liegt im Dachgeschoß (2. Stock) ohne Lift. Wenn Stiegen für Sie grundsätzlich okay sind, bekommen Sie dafür Dachgeschoß-Licht und ein sehr angenehmes Wohngefühl zu einem Preis, der genau das berücksichtigt. Die **Innenhof-Fassade** braucht ein Update – die **Sanierung ist bereits vorgesehen**. Ich kann Ihnen Rücklagenstand, Protokolle und den aktuellen Informationsstand dazu zeigen. Das **Kellerabteil** ist geräumig und ausbaufähig.

Für Sie heißt das: **Beste Lage & Substanz** mit großem Potenzial!

## **Fazit**

Ein Zuhause für Menschen, die **Tempo und Tiefenentspannung** zugleich wollen: **Schnell im Zentrum. Schnell am Wasser**. Und daheim über den Dächern – ruhig, hell, großzügig.

## **Finanzierung benötigt?**

Sichern Sie sich jetzt unsere **unabhängige Finanzierungsberatung** wir bieten alles aus einer Hand, maßgeschneidert, bankenübergreifend und ohne Beratungskosten. wir vergleichen für Sie die Konditionen mehrerer Banken, optimieren **Fixzins- und. variable Angebote, Laufzeit und Sondertilgungen**. Wir rechnen Ihre **monatliche Rate** realistisch durch, berücksichtigen **Nebenkosten** und erstellen eine tragfähige Strategie – vom **Vorkredit-Check** bis zur strukturierten Unterlagenliste für eine zügige Zusage.

**Kurz: Sie entscheiden, wir liefern klare Zahlen und die beste Option für Ihr Ziel.**

**Wenden Sie sich einfach an uns, wir erledigen alles aus einer Hand!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap