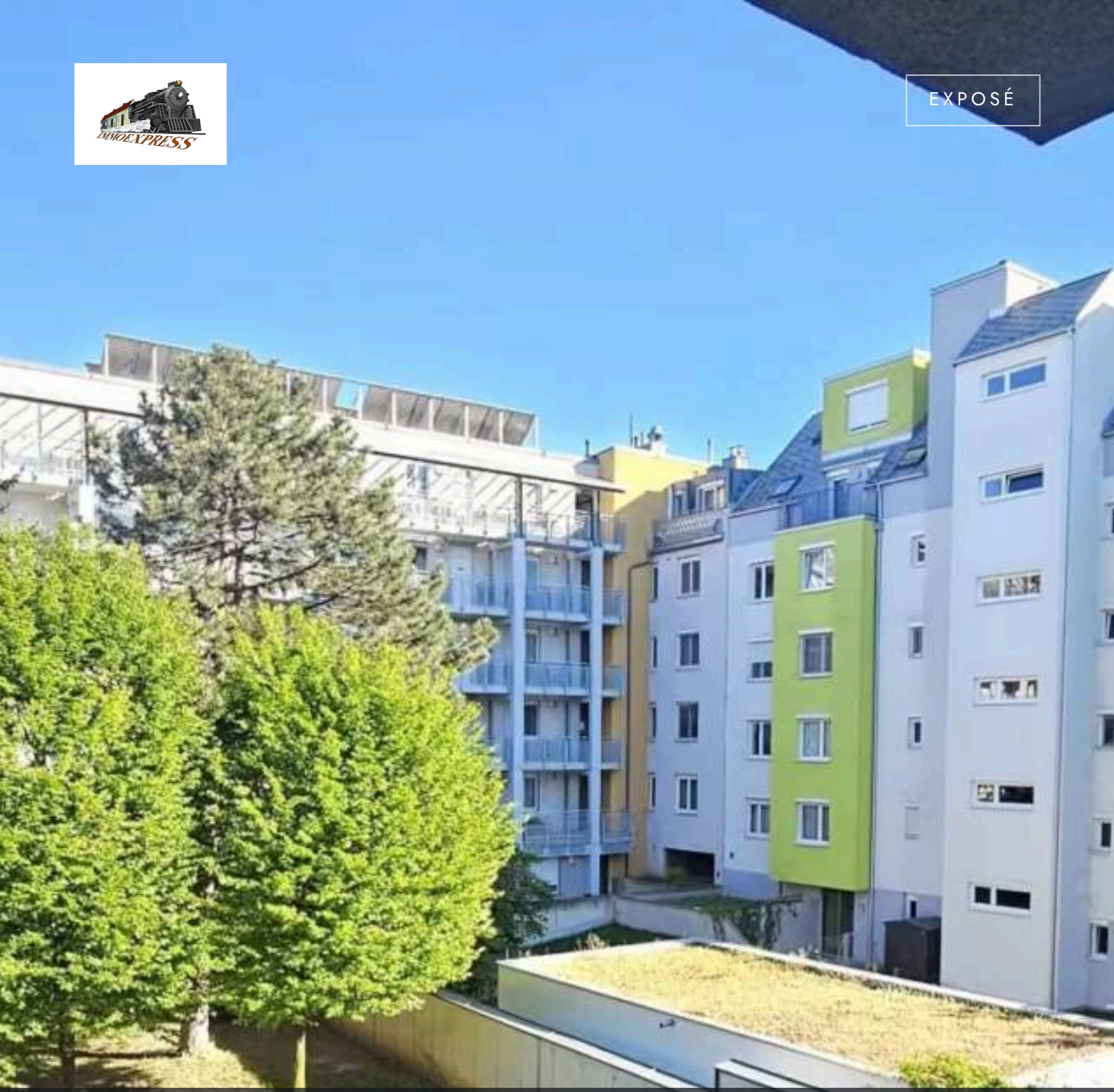
EXPOSÉ



WIEN · WOHNUNG

Nähe U2 – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage !

349.000 €	71 m²	3	1995
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

Nähe U2 – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage !

349.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	71 m²	Objektart	Wohnung
Zimmer	3	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100170413
Baujahr	1995		

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit überdachtem Balkon und ausgezeichneter Verkehrsanbindung in 1220 Wien

NEU AUSGEMALT !

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte und optimal geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 71,54 m² Wohnfläche in attraktiver Lage im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines ca. 1995 errichteten Wohnhauses und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die hervorragende öffentliche Anbindung.

Der überdachte Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Helles Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich
- 2 separat begehbare Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- überdachter Balkon

Ausstattung & Highlights

- ca. 71,54 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Lift im Haus
- Fenster mit Außenrollos (Sonnen- und Sichtschutz)
- Kellerabteil
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Garagenplatz optional anmietbar
- gepflegtes Wohnhaus

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Wien-Donaustadt. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Freizeitmöglichkeiten überzeugen:
Die Alte Donau, die Lobau sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindung
Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- U2-Station Stadlau in ca. 7 Gehminuten erreichbar
- Bahnhof Stadlau mit S-Bahn- und Regionalzuganbindung
- mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinie 25 fußläufig erreichbar

Dadurch gelangen Sie rasch sowohl in die Wiener Innenstadt als auch in andere Bezirke.

Betriebskosten

- Wohnung: derzeit € 415,34.- brutto monatlich (inkl. Betriebskosten, Rücklage und inkl. USt.)

Heizung

- Gasetagenheizung (Gastherme)

Möblierung: Leer außer die Küche

Kaufpreis
EUR 349.000,–

Nebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 3 % Maklerprovision zzgl. 20 % USt.
- Vertragserrichtungskosten laut Tarif des Vertragserrichters

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch als wertbeständige Anlageimmobilie.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Anfrage.

Frau Brazda
Tel.: 0676 / 325 26 42
E-Mail: d.brazda@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN

















AUSSTATTUNG

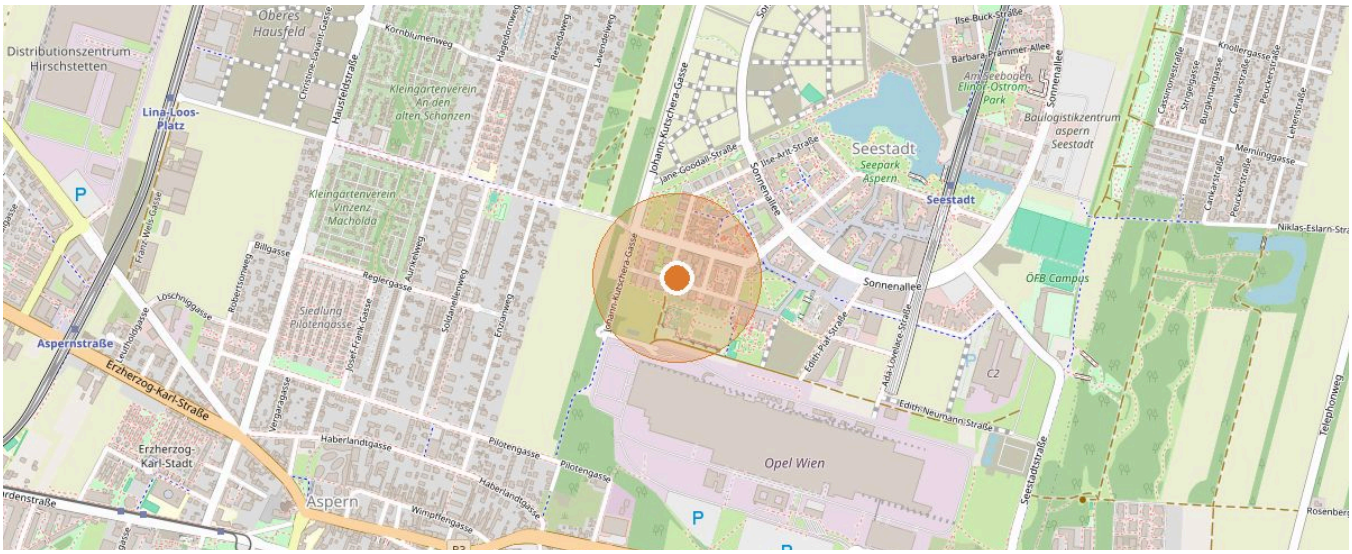
- Keller
- Personenaufzug
- WG-geeignet
- Neubau
- teilmöbliert

WEITERE DETAILS

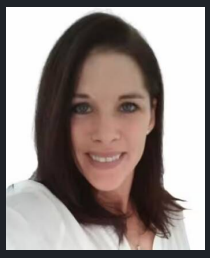
Etage	2
Top-Nummer	5
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	22. Donaustadt
Lage	W Osten
Käuferprovision	3 % exkl. 20% MwSt.
Wohnfläche	71,54 m²
Gesamtfläche	71,54 m²
Separate WCs	1

Balkone	1
Balkonfläche	3,7 m²
Anzahl Stellplätze	1
Kellerfläche	4 m²
Badausstattung	Dusche
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Waschmaschinenanschluss	Ja

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1220 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Daniela Brazda

Mobil: +43 676 32 52 642

E-Mail: d.brazda@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100170413 · Stand 24.11.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.