PROPERTY EXPOSÉ

Property ID O2100170413 · As of 24.11.2026



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

1220 Wien

FOR SALE

349.000 €

Living/usable area	71 m²
Rooms	3
Bathrooms	1
Year built	1995
Property type	Apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100170413









DESCRIPTION

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

The full description is available online (QR code).

FEATURES

Basement · New Building · Elevator · Partly furnished · Suitable for Flat Share

FURTHER DETAILS

Floor	**2**
Apartment No. (Top)	**5**
District	**Wien**
City District	**22. Donaustadt**
Location Quality	**W Osten**
Buyer's Commission	**3 % exkl. 20% MwSt.**
Living Area	**71,54 m²**
Total Area	**71,54 m²**

YOUR CONTACT

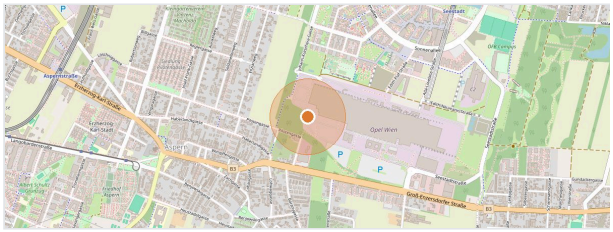


Daniela Brazda
Mobile: +43 676 32 52 642
Email: d.brazda@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LOCATION



Map data © OpenStreetMap contributors

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only. View online: https://immo.express/en/en/?p=353989