



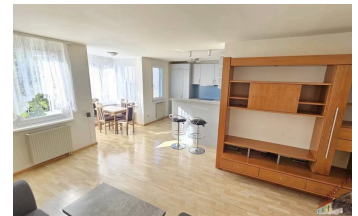
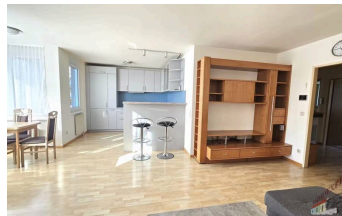
## Nähe U2 – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon !

1220 Wien

EN VENTA

**369.000 €**

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Superficie          | 71 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones        | 3                 |
| Baños               | 1                 |
| Año de construcción | 1995              |
| Tipo de inmueble    | Apartamento       |
| Oferta              | En venta          |
| Referencia          | O2100169915       |



## DESCRIPCIÓN

### Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit überdachtem Balkon & ausgezeichnete Anbindung in 1220 Wien

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte und optimal geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 71,54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)

#### Kaufpreis

EUR 369.000,—

#### 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

*La descripción completa está disponible en línea (código QR).*

## EQUIPAMIENTO

Sótano · Obra nueva · Ascensor de pasajeros · Parcialmente amueblado · Apto para piso compartido

## MÁS DETALLES

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Planta                 | 2                   |
| N.º de puerta (Top)    | 5                   |
| Distrito               | Wien                |
| Barrio                 | 22. Donaustadt      |
| Ubicación              | W Osten             |
| Comisión del comprador | 3 % exkl. 20% MwSt. |
| Superficie habitable   | 71,54 m²            |
| Superficie total       | 71,54 m²            |

## SU CONTACTO



**Daniela Brazda**

Móvil: +43 676 32 52 642

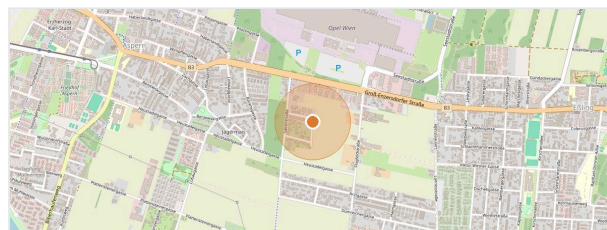
Correo: d.brazda@immo.express



VER EN LÍNEA

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express)

## UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: <https://immo.express/es/es/?p=335899>