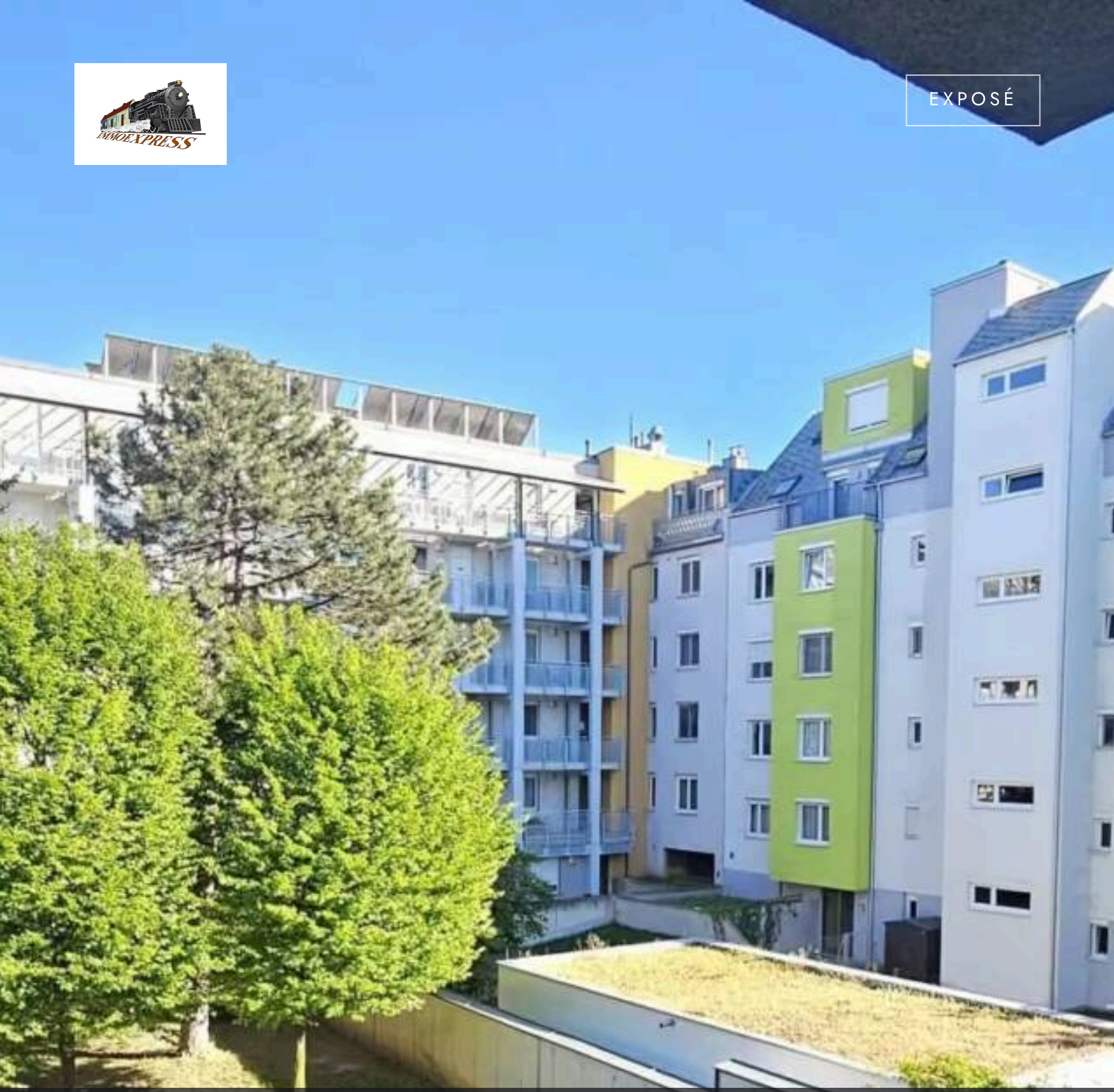
EXPOSÉ



WIEN · APARTAMENTO

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

| 349.000 € | 71 m² | 3 | 1995 |
|---|---|---|---|
| EN VENTA | SUPERFICIE | HABITACIONES | AÑO DE CONSTRUCCIÓN |

DESCRIPCIÓN

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

**349.000 €**
EN VENTA

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie | 71 m² | Tipo de inmueble | Apartamento |
| Habitaciones | 3 | Oferta | En venta |
| Baños | 1 | Referencia | O2100170413 |
| Año de construcción | 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.

## IMPRESIONES

















## EQUIPAMIENTO

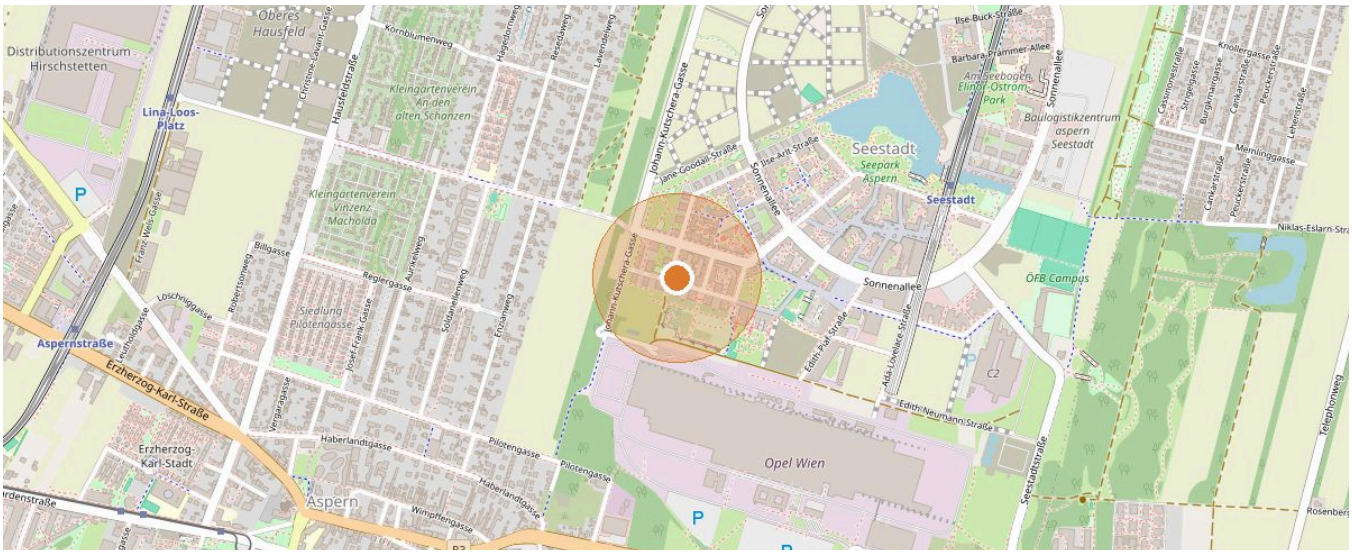
- Sótano
- Ascensor de pasajeros
- Apto para piso compartido
- Obra nueva
- Parcialmente amueblado

## MÁS DETALLES

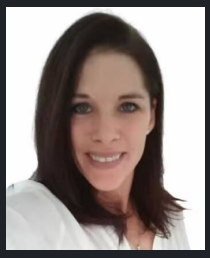
| | |
|---|---|
| Planta | **2** |
| N.° de puerta (Top) | **5** |
| Distrito | **Wien** |
| Barrio | **22. Donaustadt** |
| Ubicación | **W Osten** |
| Comisión del comprador | **3 % exkl. 20% MwSt.** |
| Superficie habitable | **71,54 m²** |
| Superficie total | **71,54 m²** |
| Aseos | **1** |

| | |
|---|---|
| Balcones | **1** |
| Superficie del balcón | **3,7 m²** |
| Plazas de aparcamiento | **1** |
| Superficie del sótano | **4 m²** |
| Equipamiento del baño | **Ducha** |
| Cocina | **Completa** |
| Tipo de aparcamiento | **Garaje** |
| Toma para lavadora | **Sí** |

## UBICACIÓN & SU CONTACTO




1220 Wien · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



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 · Referencia O2100170413 · Fecha 24.11.2026

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.