

Inserat ID: 183618

erstellt am : 11.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 289000€

Straße:

1200 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 66m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

### **\*U4-Friedensbrücke\* 2 getrennt begehbar Zimmer**



Beim virtuellen Rundgang durch diese Immobilie können Sie sich per Mausklick in den Räumen fortbewegen, den Raum um sich herum drehen aber auch mit dem Mausrad näher heranzoomen. Starten Sie gleich los über folgenden Link: <https://my.realonaut.com/player/5mr6g/de>

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss in zentraler Lage

Diese 2016 hochwertig sanierte Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten, älteren Neubaus und überzeugt durch ihre Top-Ausstattung, sowie die ausgezeichnete Lage und Anbindung. Alle Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar ? ideal für Singles, Paare oder

als WG.

Raumaufteilung:

Vorzimmer mit modernen, großformatigen Fliesen (ebenso im Bad und WC)

Küche mit schöner Einbauküche inkl. Kühl-/Gefrierkombination, E-Herd mit Ceran-Kochfeld, Dunstabzug, Waschmaschinen- und Geschirrspüleranschluss

Zwei helle, getrennt begehbarer Zimmer

modernes Badezimmer mit Glasdusche und Handtuchwärmer

Separates WC

Ausstattungshighlights:

Sicherheitstüre Klasse 3

Innenjalousien in allen Wohnräumen

Helligkeit durch große Fensterflächen (ost- und nordseitig)

General-Wasserabschaltung mit Magnetventil direkt neben der Wohnungstür

Neues Tableau für Türöffner im Haus (Sicherheit durch Begeh-Card)

Waschküche im Haus (gegen Gebühr)

Liftsanierung 2025 abgeschlossen

Beheizt wird die Wohnung über eine 2016 installierte Gaskombitherme. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig.

Der Stand der Reparatur-Rücklage beträgt per 12/2025 ca. ? 42.000,--.

Die Betriebskosten betragen derzeit monatlich ? 171,48 plus Reparaturrücklage von ? 85,03.

Bitte beachten Sie, dass der Vertragserrichter vorgegeben ist - die Kosten für die Abwicklung betragen für die Käuferseite 1 % der Kaufsumme zzgl. UST zzgl. Barauslagen.

#### DISCLAIMER:

Die in diesem Exposé gezeigten Bilder dienen ausschließlich der Illustration und können zum Teil KI generierte Visualisierungen umfassen. Sie sollen einen Eindruck von möglichen Gestaltungsvarianten der Immobilie vermitteln, stellen jedoch keine verbindliche Zusicherung hinsichtlich der tatsächlichen Ausführung dar. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nur beispielhaft und nicht Bestandteil des Kaufobjekts.

#### Lage & Infrastruktur:

Die U-Bahn-Stationen U4 Friedensbrücke und U6 Jägerstraße erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Die Straßenbahnlinien 5, 31, 33, sowie der Bus 35A befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten sind nur ca. 50 m entfernt, ebenso bieten Donaukanal-Radwege und der Augarten ein hohes Freizeit- und Erholungsangebot.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / EntfernungGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik &lt;1.000mKrankenhaus &lt;1.500mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;500mHöhere Schule &lt;1.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;500mAutobahnanschluss &lt;1.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 66m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hbwert: 71.28m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

fgeewert: 2.65m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 289000€

Nebenkosten: 155.89€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: [wien@schober-real.at](mailto:wien@schober-real.at)