

Inserat ID: 172630

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 330000€

Straße: Schiffmühlenstraße

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Grundfläche: 70m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

Tel:

office@dfi.at

## ALTE DONAU: Großzügig geschnittene 2-Zimmer Wohnung nahe des Gänsehäufels



DFi - Immobilienbetreuung & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zum Ankauf an:

Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung in gepflegter Anlage direkt beim Gänsehäufel

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau aus 1969 im 2. Stock mit Lift, liegt direkt im Herzen von Kaisermühlen und bietet auf rd. 70m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begehrt.

Grundriss:

Vorraum/Gang, großes Wohnzimmer mit angrenzender Küche, Badezimmer mit Wanne, separates WC mit Handwaschbecken, 1 Schlafzimmer

Der im Expose ersichtliche Plan zeigt die ursprüngliche Raumaufteilung; die Wand zwischen Wohnzimmer und Kabinett wurde entfernt und das Wohnzimmer vergrößert.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Vorzimmer: Die Wohnung wird durch eine klassische Eingangstür betreten und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, einen Schuhschrank oder einen Wandverbau, in dem auch eine Waschmaschine untergebracht ist.

Wohnzimmer mit angrenzender Küche: Dieser Bereich ist mit knapp 40m<sup>2</sup> sehr großzügig geschnitten und bietet genug Platz für einen Wohn- und auch Essbereich. Die Küche ist voll ausgestattet und mit allen notwendigen Einbaugeräten bestückt.

Schlafzimmer: Dieses Zimmer hat eine gute Größe und wurde sogar insofern abgeteilt, als dass man eine kleine begehbare Garderobe im hinteren Bereich geschaffen hat.

Badezimmer: Das Bad ist klassisch ausgeführt und verfügt über eine Badewanne.

WC: Die Toilette ist separat begehbar und verfügt über eine Handwaschbecken.

Die gesamte Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung geheizt und versorgt die Räume in der kalten Jahreszeit mit ausreichend Wärme.

Ein Kellerabteil ist selbstverständlich auch in diesem Angebot inkludiert und rd. 2m<sup>2</sup> groß.

Nutzen Sie die Möglichkeit des virtuellen Rundgangs! -

Unter <https://my.matterport.com/show/?m=iq86dGqchfQ> haben Sie die Möglichkeit die Wohnung bereits jetzt zu besichtigen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Trafik...) sind in näherer

Umgebung vorhanden.

Die öffentliche Anbindung ist als sehr gut zu bezeichnen:

U1 - Kaisermühlen: rd. 5 Busstationen entfernt

Buslinien 92A und 92B: rd. 3 Gehminuten entfernt

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung jederzeit gerne unter [office@dfi.at](mailto:office@dfi.at) zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;750m	Apotheke
&lt;250m	Klinik	&lt;1.500m	Krankenhaus
&lt;3.000m	Kinder	&lt;Schulen	Schule
&lt;500m	Kindergarten	&lt;750m	Universität
&lt;1.750m	Höhere Schule	&lt;3.250m	Nahversorgung
&lt;Supermarkt	&lt;250m	Bäckerei	&lt;500m
Einkaufszentrum	&lt;1.750m	Sonstige	Geldautomat
&lt;500m	Bank	&lt;500m	Post
&lt;500m	Polizei	&lt;1.000m	Verkehr
Bus	&lt;250m	U-Bahn	&lt;1.250m
Straßenbahn	&lt;1.500m	Bahnhof	&lt;1.250m
Autobahnanschluss	&lt;250m	Angaben	Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 70m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 70m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 46.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.55m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 330000€

Nebenkosten: 142.27€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mag.(FH) Daniel

Nachname: Fichtenbauer, M.A.

E-Mail: office@dfi.at