

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 - Immobilientreuhand & 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 begehrts.

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