

OBJEKT
71187

AKKADIA

IMMOBILIEN

**77 M² MIT POTENZIAL – 3-ZIMMER-
WOHNUNG IM 22. BEZIRK**

1220 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	77,93 m²
 Zimmer	3
 Stockwerk	3. Etage
 Zustand	renovierungsbe dürftig
 Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	229.000,00 €
	Netto USt.
Betriebskosten	298,00 € 29,80 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20%
USt.

Energieausweis gültig bis 31.01.2023
Heizwärmebedarf **F** 221,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor **E** 3,03

DETAILBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt diese ca. 77,93 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses. Das Objekt verfügt über eine gute Grundsubstanz, weist jedoch Renovierungsbedarf auf und bietet damit Raum für eine individuelle Modernisierung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasheizung. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Angebot.

Die Liegenschaft verfügt über einen Personenaufzug. Für dessen Nutzung ist eine einmalige Gebühr sowie ein anteiliger monatlicher Beitrag zu den Betriebskosten zu entrichten. Die Fassade des Hauses wird derzeit umfassend saniert; der Abschluss der Arbeiten ist für Ende September vorgesehen.

Die Wohnung wurde im August 2024 zu einem monatlichen Nettomietzins von € 810,- befristet vermietet. Die Restlaufzeit des bestehenden Mietverhältnisses beträgt rund 17 Monate. Der derzeitige Mieter zeigt sich hinsichtlich eines vorzeitigen Auszugs gesprächsbereit, wodurch gegebenenfalls auch eine frühere Eigennutzung oder Neuvermietung nach individueller Vereinbarung möglich ist.

Fotos der Wohnung werden auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.

Die angeführten Betriebskosten basieren auf den Unterlagen von August 2024. Eine Aktualisierung der Betriebskostenangaben erfolgt nach Vorliegen der aktuellen Unterlagen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Der in dieser Form erst seit 1954 bestehende Bezirk im Osten der Stadt ist der bei weitem größte und der nach Favoriten bevölkerungsreichste. Neben Großwohnsiedlungen wie den Trabrenngründen und Einfamilienhaussiedlungen findet sich das Büro- und Wohnhochhausviertel Donau City und die Seestadt Aspern. Letztere zählt zu den größten aktuellen Stadtteilentwicklungsprojekten Europas. Naherholungs-Hotspot: Ein Teil des Nationalparks Donau-Auen liegt im Gebiet des 22. Bezirks. Ebenfalls sehenswert sind jedoch auch das Vienna International Centre (die „UNO-City“) mit anschließendem Austria Center Vienna, der Donauturm und das Papstkreuz. Skurriler Fun-Fact: Bis auf Kaisermühlen hat jeder der acht Bezirksteile einen eigenen Friedhof.

Aktuelle Nachrichten zum 22. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1220>

DONAUSTADT

1220

Postleitzahl

22

Bezirk

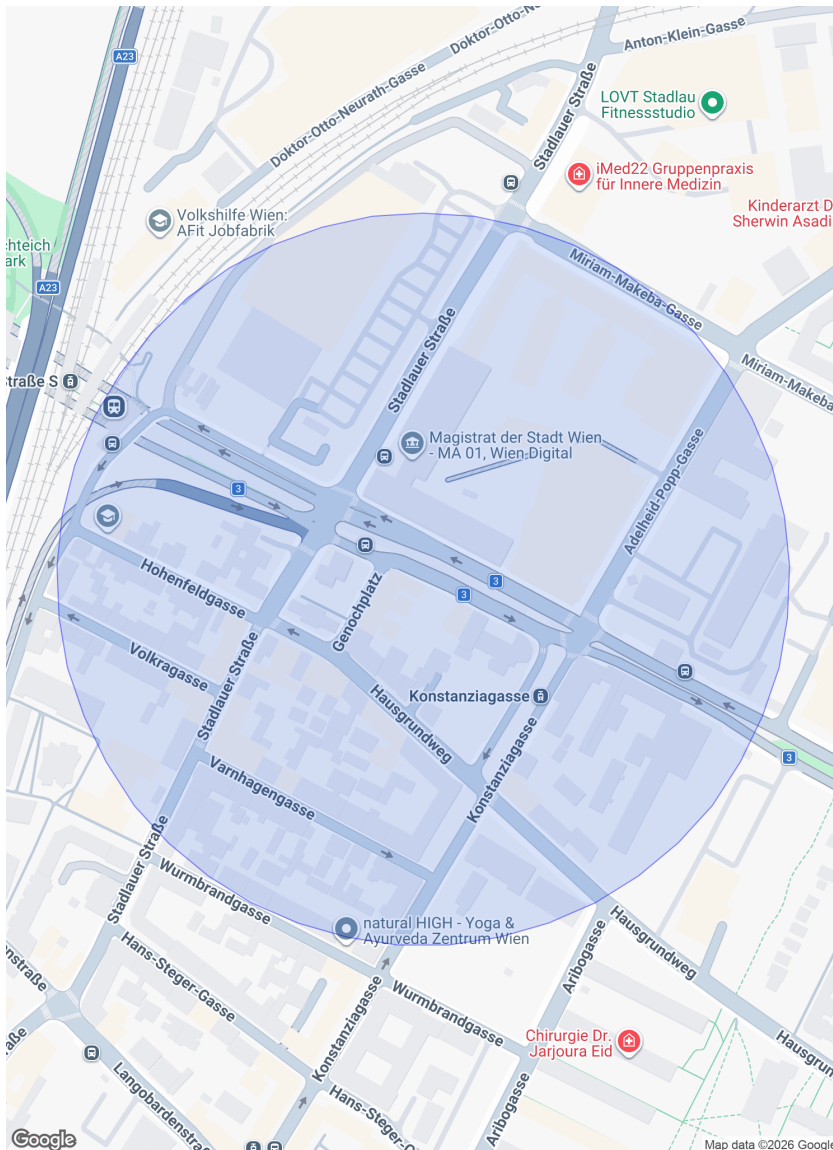
rund 187.007

Einwohner



MIKROLAGE

Die Liegenschaft befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln in der näheren Umgebung. Auch die U1-Station Kagran sowie das Donau Zentrum sind gut erreichbar. Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen wie Donaupark, Alte Donau und Donauinsel befinden sich in der Umgebung.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.