

Exposé

Wohnung in Wien

KAISERMÜHLEN: LEBEN WIE IM URLAUB|DONAU|3-ZIMMER|LOGGIA|EIGENGRUND|PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-435433

Wohnung

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:
Lei

Schiffmühlenstraße 102
1220 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1972
Zimmer	3,00
Wohnfläche	77,00 m²
Nutzfläche	77,00 m²
Energieträger	Fernwärme

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kaisermühlen Urlaubsfeeling mitten in der Stadt

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Loggiawohnung mit 77,3 m² Nutzfläche in Kaisermühlen, zwischen der Alten Donau und der Donauinsel, auf **Eigengrund** – eine Rarität in dieser Gegend. Die Liegenschaft befindet sich in einer der seltenen Wiener Wasserlagen, eingebettet zwischen Alter Donau und Donauinsel und damit praktisch von Wasser- und Erholungsflächen umgeben.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr ca. 1972. Dank freiem Mietzins unterliegt das Objekt keiner Mietzinsbeschränkung und eignet sich daher sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt.

Schnell sein lohnt sich! Bis zum 31.03.2026 ist der Erwerb **provisionsfrei** (Ersparnis v. 3,6%). Als Eigennutzer profitiert man bis zum 30.06.2026 auch von der Befreiung der

Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) und der Pfandeintragungsgebühr (1,2 %).

Falls eine Sanierung erwünscht ist, liegt bereits ein Angebot für eine hochwertige Sanierung vor. Dieses kann je nach Ausstattungswunsch noch angepasst werden.

Highlights der Wohnung

- hervorragende Freizeitlege zwischen Alter Donau & Donauinsel & Nähe Gänsehäufel
- fußläufige Bade- und Erholungsmöglichkeiten
- Eigengrund - eine Rarität in Kaisermühlen
- moderner Grundriss
- Loggia
- Bad & WC getrennt
- ruhige Innenhoflage
- 3. Liftstock
- Parkett
- Fernwärme - Zentralheizung
- freie Mietzinsbildung – ideal auch als Investment, da kein Richtwert
- Hohe Reparaturrücklage von rd. 368.000 € für das Gebäude vorhanden
- Gemeinschaftsfläche: Waschküche & Fahrradabstellraum

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse

Sonstiges

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr gut geschnittenen Grundriss mit drei separat nutzbaren Zimmern, einer Loggia sowie einem praktischen Abstellraum.

Die Ausrichtung zum großen, ruhigen Innenhof sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Straßenlärms.

Niedrige monatliche Kosten!

Rücklage: 87,34 €

Betriebskosten inkl. USt: 133,23 €

Heizung & Warmwasser inkl. USt: 85,25 €

monatliche Gesamtbelastung (inkl. Heizung) Brutto: 305,82 €

Lage

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Freizeit- und Wohnlagen des 22. Bezirks. Die Schiffmühlenstraße liegt unmittelbar zwischen Alter Donau und Donauinsel und bietet damit eine außergewöhnliche Kombination aus urbanem Wohnen und hoher Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Dreifachlage zwischen Alter Donau, Donauinsel und Gänsehäufel, wodurch zahlreiche Wasser- und Freizeitmöglichkeiten praktisch vor der Haustüre liegen. Badeplätze, Strandbereiche, weitläufige Grünflächen sowie Rad- und Laufstrecken sorgen für eine Freizeit- und Erholungsqualität, die sonst eher an eine Urlaubsregion erinnert. Auch die beliebten Plätze Kaisermühlenbucht und die Polizei-Sportanlage sind fußläufig in 4-5 Minuten erreichbar.

Durch die Nähe zum Vienna International Centre (UNO-City) ist die Wohnung für internationale Fachkräfte, Diplomaten sowie Mitarbeiter internationaler Organisationen besonders interessant.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Anbindung an die Stadt sehr gut:

Die Buslinie 92 befindet sich nur ca. 2 Gehminuten entfernt und verbindet rasch mit der U1-Station Kaisermühlen/VIC. Von dort erreicht man die Wiener Innenstadt bzw. den

Stephansplatz in etwa 7 Minuten.

Exposé - Galerie



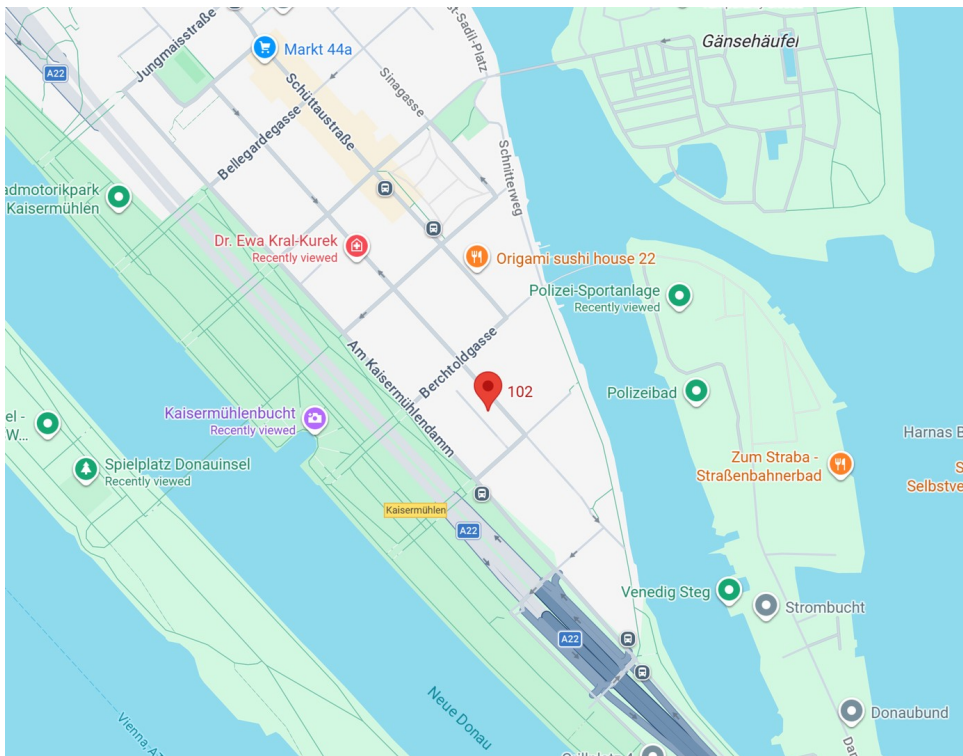
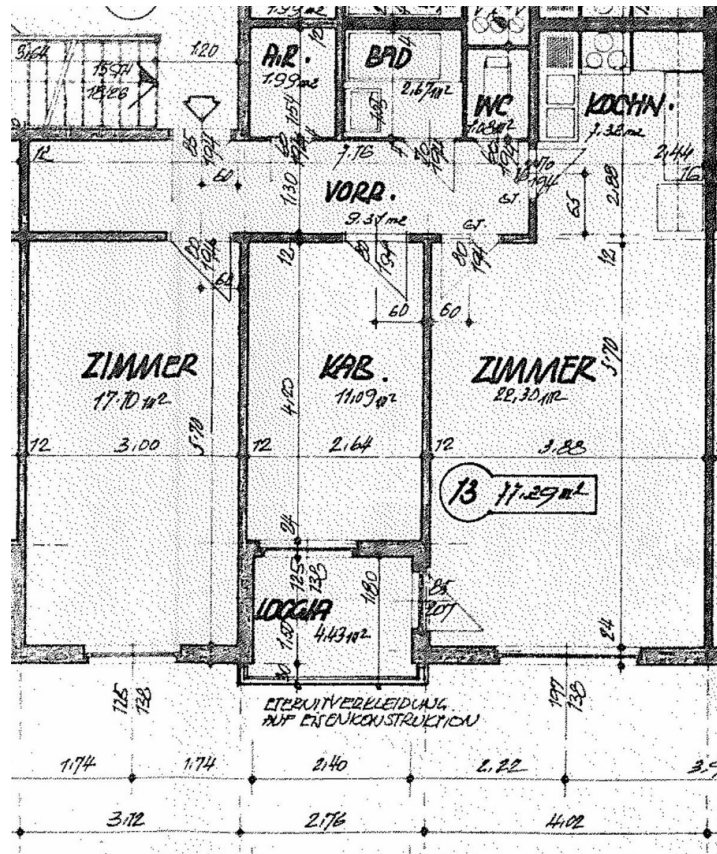
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

