



ZU VERKAUFEN · PROVISIONSFREI · 1220 WIEN

Wohnen am Wasser in Kaisermühlen

SCHIFFMÜHLENSTRASSE 102 · TOP 13

Mit echten Möbeln inszeniert - Homestaging

469.000 €

KAUFPREIS

77,2 m²

NUTZFLÄCHE

3 Zimmer

PLUS LOGGIA

3. Liftstock

LAGE IM HAUS

Klasse C

HWB & fGEE

Die Wohnung

Hochwertig und umfassend sanierte 3-Zimmer-Loggiawohnung im 3. Liftstock mit rund 77,2 m² Nutzfläche – in begehrter Lage zwischen Alter Donau und Donauinsel.

Das Herzstück ist der helle Wohnbereich mit offener Küche. Dazu kommen ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Büro bzw. Kinderzimmer, ein modernes Bad mit Walk-in-Regendusche, ein separates WC und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die Loggia (rd. 4,5 m²) mit Blick in den grünen Innenhof lädt zum Entspannen ein.



Wohnzimmer mit Sitzbereich



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer (Kabinett)



Loggia mit Blick ins Grüne

Highlights

- Zwischen Alter Donau und Donauinsel
- Großformatiges Landhausdielenparkett
- Walk-in-Regendusche mit Hansgrohe-Unterputzarmatur
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Fernwärme-Zentralheizung
- Eigengrund (kein Baurecht) – eine Rarität in dieser Gegend
- Marazzi-Fliesen (60 × 120 cm)
- Loggia mit Blick in den grünen Innenhof
- Kellerabteil
- Reparaturrücklage der Liegenschaft: rd. 400.000 €

Sanierung & Ausstattung

Bei der Sanierung wurde konsequent auf Qualität geachtet. Komplette erneuert wurden Elektro- und Wasserleitungen, Türen und Heizkörper. Eingebaut sind Sanitärprodukte von Hansgrohe und Geberit, Schalter und Steckdosen von Berker sowie eine neue Sicherheitseingangstür.



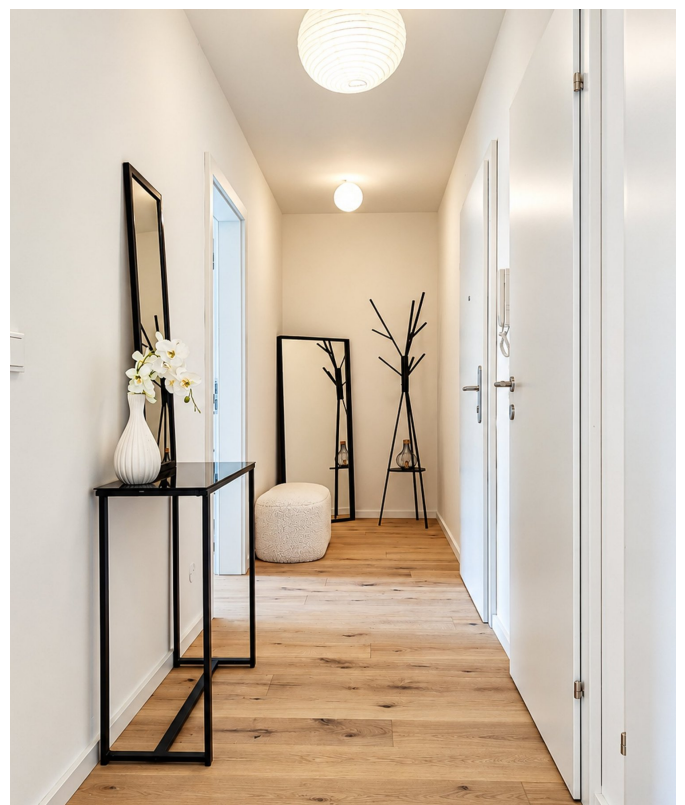
Bad mit Walk-in-Regendusche



Stimmungsvolle LED-Beleuchtung

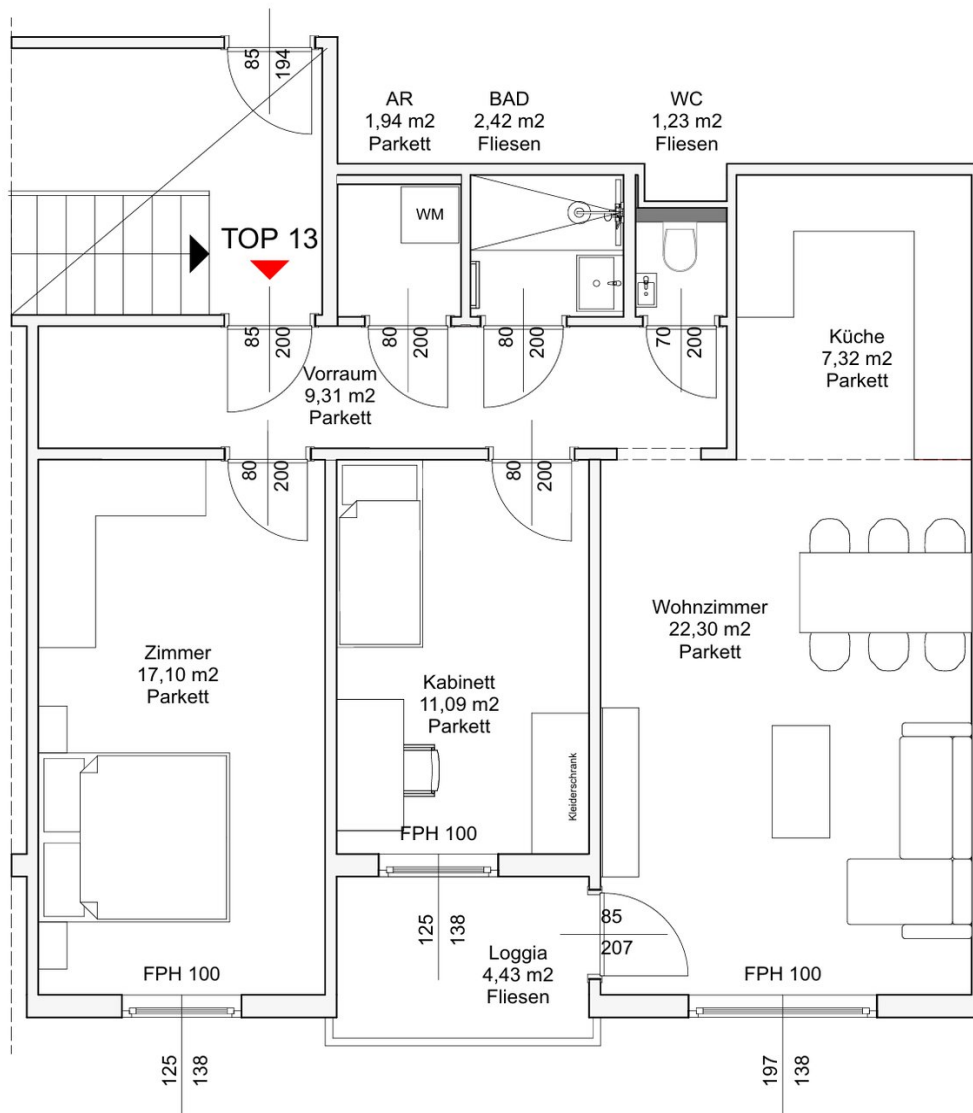


Separates WC



Heller Vorraum

Grundriss



M 1:50

Nutzfläche
77,14 m²

Kosten & Konditionen

Kaufpreis

469.000 €

Provisionsfrei – Sie sparen 14.070 € Maklerprovision.

Monatliche Belastung

305,82 €

brutto, inkl. Heizung, Reparaturrücklage der Liegenschaft: rd. 400.000 €.

Lage & Umgebung

Die Lage ist ideal für Freizeit und Alltag: Badeplätze, Grünflächen sowie Rad- und Laufstrecken liegen direkt vor der Haustür. Kaisermühlenbucht und Polizei-Sportanlage erreichen Sie in 2–3 Gehminuten. Die Buslinie 92 verbindet mit den U-Bahn-Stationen Kaisermühlen/VIC (U1) und Donaustadtbrücke (U2).



Alte Donau



Abendstimmung am Wasser



Rad- und Laufstrecken vor der Tür

Stellplätze im Innenhof können auf Warteliste angemietet werden (lange Wartezeit erwartet).

Hinweise

Die Fotos zeigen die Wohnung mit echten Möbeln im Rahmen eines Home-Stagings (Inszenierung), die auch vor Ort aufgestellt sind. Nach dem Verkauf wird die Wohnung unmöbliert übergeben; lediglich der LED-Spiegel verbleibt in der Wohnung. Alle Angaben ohne Gewähr; Flächenangaben laut Plan.

Besichtigung & Kontakt

C2-Square Real Estate · Lei Chen

Tel.: +43 660 697 5238 · E-Mail: Lei.chen@c2-real.at