

**Garten | 2. Stock | Neubau | 2-Zimmer | Innenhoflage |  
Nahe Donauinsel**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1370**

**Eine Immobilie von viason immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engerthstraße 126
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	14,00 m <sup>2</sup>
Keller:	0,90 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	131,81 €
Heizkosten:	48,51 €
Sonstige Kosten:	13,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pia SCHNEITER**



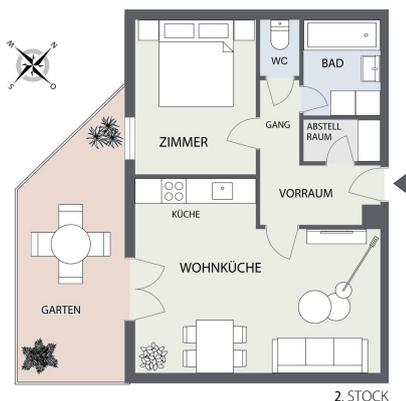
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

**viason**  
IMMOBILIEN



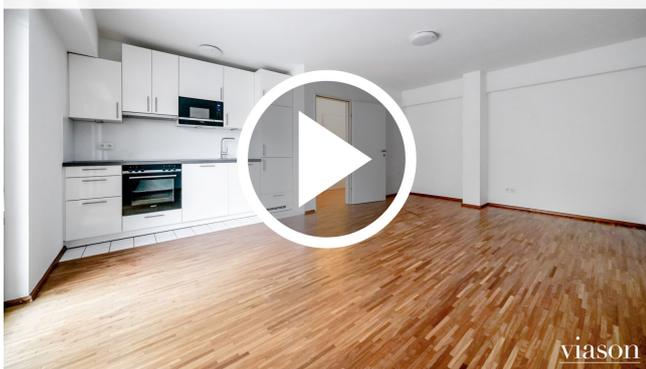
2. STOCK

ENGERTHSTRASSE 126 | 1200 WIEN





VIDEO Besichtigung 24/7 – siehe Link im Text.



Lage der Wohnung



Enjoy Donauinsel

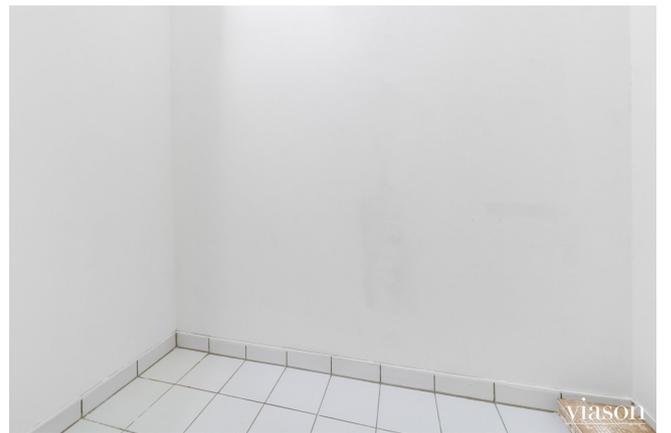


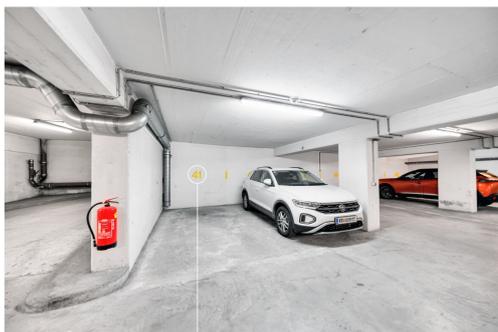












KFZ-Abstellplatz Nr. 41

**Kann** zusätzlich gekauft werden - **muss aber nicht** zusätzlich gekauft werden.





## Sie überlegen Ihre Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS FÜR SIE.

viason.at

**viason**

**viason**  
IMMOBILIEN



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- ▀ Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- ▀ Grundriss in 2D & 3D
- ▀ Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- ▀ Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- ▀ Präsentation Ihrer Immobilie auf Premium-Immobilienplattformen
- ▀ Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen

Sie sollten beim  
Verkauf einer Immobilie  
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!  
MAG. MARTIN ZANDEL & PVA SCHNEIDER



Sehen sie!

www.viason.at | office@viason.at | +43 1 25 392 25 330  
Goldenees Quersfeld 1 | Tuchlauben 7a | 11010 Wien

**viason**



Enjoy Alte Donau



Enjoy Alte Donau



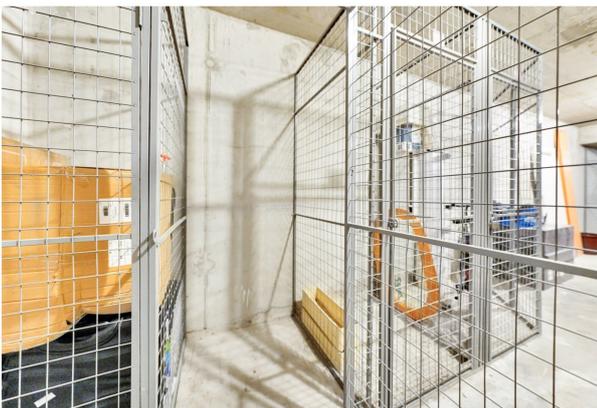
viason



viason



Waschküche



Kellerabteil



Fahrradraum



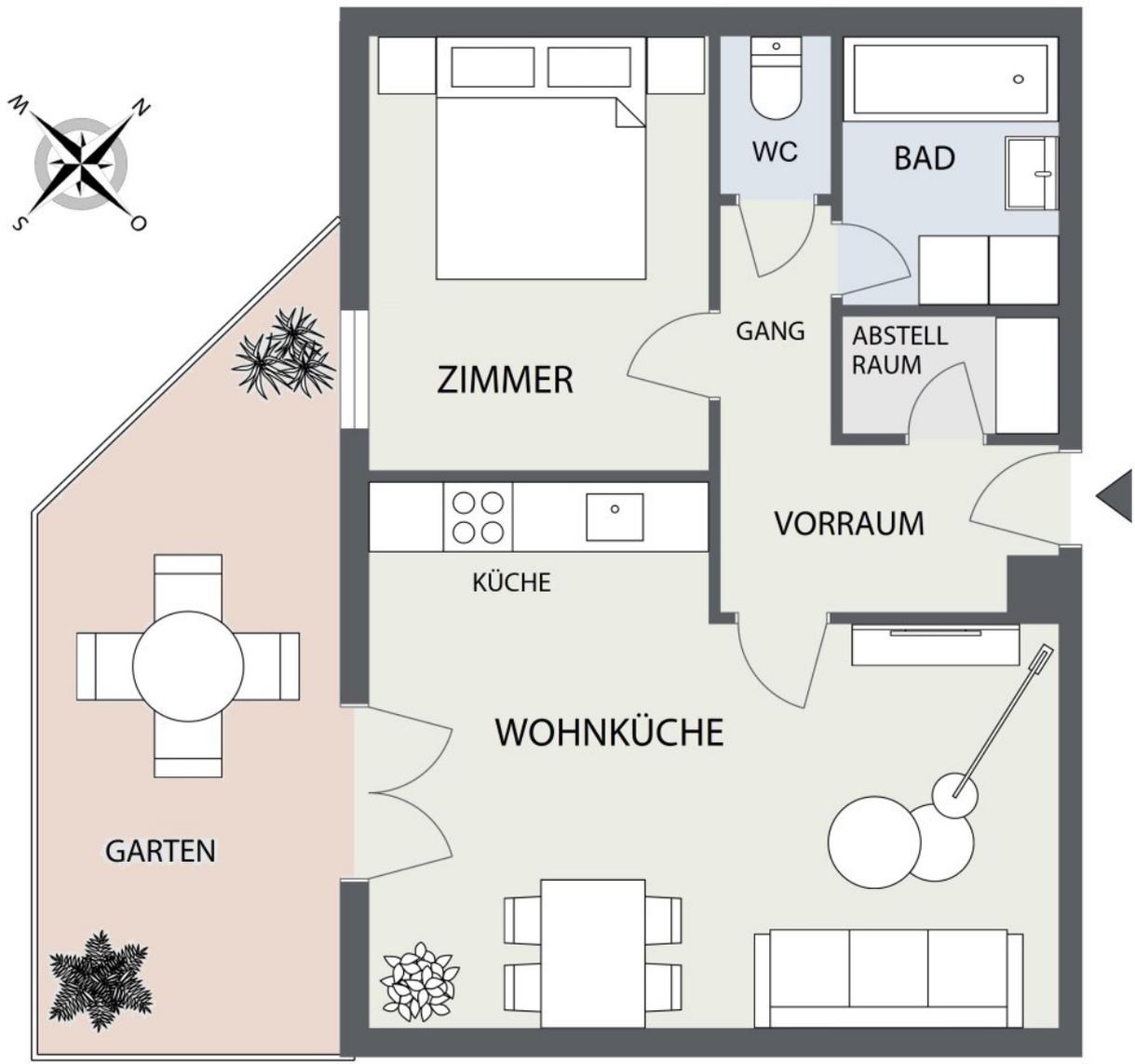
- viason immobilien
- Nr. 1 in Wien 2025
- Laut Makler-Empfehlung.at

Wir **VERKAUFEN** gerne auch Ihre Immobilie!



Scan me!

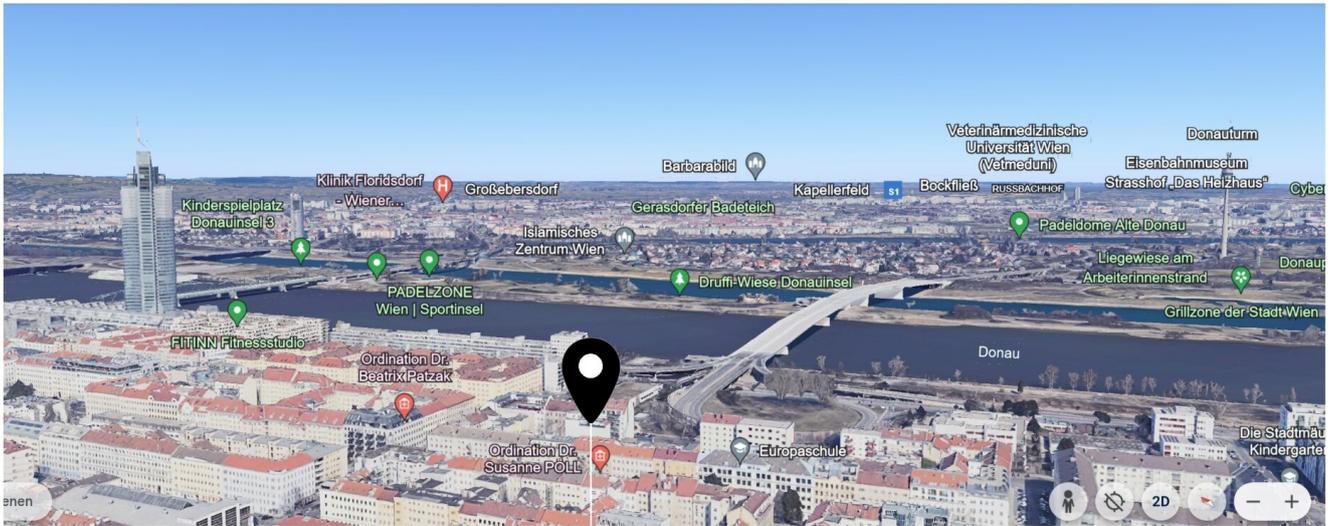
**viason**  
IMMOBILIEN



2. STOCK

ENGERTHSTRASSE 126 | 1200 WIEN





Lage der Wohnung

**viason**  
IMMOBILIEN



Sie überlegen Ihre  
Wohnung zu verkaufen?

WIR MACHEN DAS *FÜR SIE.*

viason.at

**viason**



**WIR SIND DER IDEALE PARTNER,**  
wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen.

- Kaufpreisbestimmung Ihrer Immobilie
- Grundriss in 2D & 3D
- Top FOTOS & Wohnungs-VIDEO schaffen mehr Aufmerksamkeit
- Kundenkorrespondenz & Besichtigungen mit den Interessenten
- Präsentation Ihrer Immobilie auf Premium-Immobilienplattformen
- Jeden Freitag Feedback über Anfragen & Besichtigungen



*Scan me!*

Sie sollten beim  
Verkauf einer Immobilie  
an viele Dinge denken.

WIR MACHEN DAS FÜR SIE!  
MAG. MARTIN ZAHEL & PIA SCHNEITER



Wohnungs  
VIDEO



DE | EN

2025 - alle Inserate in DEutscher und  
ENglisher Sprache.

[www.viason.at/en](http://www.viason.at/en)

NEU



# Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN**?

## Wir machen das für Sie!



Scan me!



[viason.at](http://viason.at)

# Objektbeschreibung

**WOHNUNG & KFZ-ABSTELLPLATZ: ENGERTHSTRASSE 126 | 1200 WIEN**

**NEUBAU 2-ZIMMER-WOHNUNG IM 20. BEZIRK NAHE DONAUINSEL**

**24/7 BESICHTIGEN:** Wohnungs **VIDEO** unter:

<https://www.viason.at/wohnungsvideo-viason-immobilien-engerthstrasse-126-1200-wien-mit-garten>

Sie überlegen Ihre Immobilie zu **VERKAUFEN**? Gerne stehen wir Ihnen für einen professionellen Immobilienverkauf zur Verfügung. Unsere Leistungen finden Sie unter:

<https://www.viason.at/leistungen-fuer-verkaeufer>

Sie suchen eine gemütliche **2-Zimmerwohnung in Hoflage (2. Stock)** im **20. Bezirk**, einen **Sprung von der Donauinsel entfernt**, dann haben sie diese soeben gefunden.

Die Wohnung ist **süd-westseitig** orientiert und liegt in einem ca. **1995** errichteten **Neubau** im **2. Liftstock** auf der Stiege 1.

Sie verfügt über eine **Wohnfläche** von ca. **48 m<sup>2</sup>** und einen **Gartenfläche** von ca. **14 m<sup>2</sup>**. Vom **Vorraum** ist der **Abstellraum**, das **separate WC**, das **Badezimmer**, die **Wohnküche** (ca. 23,5 m<sup>2</sup>) und das **Schlafzimmer** (ca. 10,90 m<sup>2</sup>) begehbar. Das **Badezimmer verfügt über eine** Badewanne, Waschtisch samt Waschtischunterbau, einen Spiegelschrank, eine

Badezimmerschrank und einen Waschmaschinenanschluss. Mit der Wohnung wird eine gebrauchte **Küche** samt gebrauchten **Kücheneinbaugeräten** (Kühl- und Gefrierschrank, Abwasch, großer Geschirrspüler, Mikrowelle, E-Herd, Backofen, Dunstabzug/Umluft) verkauft.

Mit der Wohnung wird ein **Einlagerungsraum (Kellerabteil/schlichtes Miteigentum)** von ca. **0,90 m<sup>2</sup>** mitverkauft.

**Zusätzlich** zur Wohnung kann ein **KFZ-Autoabstellplätze** in der Garage mitgekauft werden (im Kaufpreis nicht inkludiert).

Die Wohnhausanlage verfügt über eine **Waschküche**, einen **Fahrradraum** und einen **Kinderwagenraum**.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fernwärmeheizung.

Zur **U6 Handelskai/ S-Bahnen** liegen ca. 12 Gehminuten oder mit dem **Bus 11a/11b** in 2 Stationen (2 Fahrminuten) entfernt. Mit dem **Bus 37A** (Engerthstraße/Traisengasse) gelangt man in 1 Station zur **S-Bahnstation Traisengasse** (7 Gehminuten). Weiters führt der Bus 37 in ca. 13 Fahrminuten zur **U4 Spittelau**. Mit dem Bus 11a/11b (Engerthstraße/Traisengasse) sind es **5 Fahrminuten** (5 Stationen) zur **U1 Vorgartenstraße**, ca. 11 Fahrminuten (Sturgasse) und 10 Gehminuten zur WU, ca. 13 Fahrminuten zum Stadion (Prater).

Nur 1 Gehminute entfernt liegt der **HOFER-MARKT**, ein **BILLA-MARKT** liegt **ca. 5 Gehminuten in der Vorgartenstraßen**, zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen in der **Millennium City** (ca. 8 Gehminuten).

Zum **Naherholungsgebiet DONAUINSEL** sind es ca. 3 Radminuten, zur **ALTEN DONAU** sind es ca. 10 Radminuten, ca. 4 Gehminuten entfernt liegt der **Mortarapark**. Das **FITINN-Fitnesscenter** (Wehlistraße 65) liegt ca. 6 Gehminuten entfernt.

## HIGHLIGHTS

- **NEUBAU ca. 1995**
- **2 ZIMMER MIT GARTEN**

- **HOFLAGE**
- **DONAUINSEL** sehr nahe
- **SÜD-WESTSEITIGE AUSRICHTUNG**
- **KOMPLETTKÜCHE** inkludiert
- **ABSTELLRAUM**
- **BADEZIMMEREINRICHTUNG INKLUDIERT**
- **MIT DEM FAHRRAD IN CA. 3 FAHRRADMIN. AUF DIE DONAUINSEL**
- **MIT DEM FAHRRAD IN CA. 10 FAHRRADMIN. ZUR ALTEN DONAU**
- **1 KFZ-ABSTELLPLATZE**
- **HOFER** nur 1 Gehminute entfernt
- Zahlreiche weitere **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN** fußläufig

**INFOS ZUR WOHNUNG & KFZ-ABSTELLPLATZ**

- **LAGE:** Engerthstraße 126 I 1200 Wien
- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 229.000,-
- **KAUFPREIS KFZ-STELLPLATZ:** EUR 19.000,- (kann, muss aber nicht gekauft werden)
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 48 m<sup>2</sup>
- **GARTEN:** ca. 14 m<sup>2</sup>
- **GESCHOSS:** 2. Liftstock / in der 1. Stiege
- **NEUBAU:** Ja – ca. 1995
- **ZIMMER:** 1
- **LIFT:** Ja – führt auch zum Garagenstellplatz
- **ABSTELLRAUM:** Ja
- **KÜCHE:** Ja – gebrauchte Einbauküche samt gebrauchte Kücheneinbaugeräten: Kühl- und Gefrierschrank, Abwasch, großer Geschirrspüler, Mikrowelle, E-Herd, Backofen, Dunstabzug/Umluft
- **BADEZIMMER:** Ja – Badewanne, Waschtisch samt Waschtischunterbau, einen Spiegelschrank, eine Badezimmerschrank und einen Waschmaschinenanschluss
- **WC:** Ja – separat
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** Ja – im Badezimmer

- **BÖDEN:** Parkettboden, Fliesen
  
- **KABELANSCHLUSS:** Ja – zB.: A1
  
- **HEIZUNG:** Fernwärme
  
- **KUNSTSTOFFFENSTER:** Ja - 2-fach-Verglasung
  
- **GEGENSPRECHANLAGE:** Ja
  
- **EINLAGERUNGSRAUM** (Kellerabteil): Ja – ca. **0,90** m<sup>2</sup> - schlichtes Miteigentum
  
- **FAHRRADRAUM:** Ja
  
- **KINDERWAGENRAUM:** Ja
  
- **WASCHKÜCHE:** Ja
  
- **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:** HOFER-MARKT ca. 1 Gehminute, ein BILLA-MARKT ca. 5 Gehminuten in der Vorgartenstraßen, zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Millennium City (ca. 8 Gehminuten)
  
- **Naherholungsgebiete:** Naherholungsgebiet DONAUINSEL ca. 3 Radminuten entfernt, ALTE DONAU ca. 10 Radminuten entfernt, Mortarapark ca. 4 Gehminuten entfernt. FITINN-Fitnesscenter (Wehlistraße 65) ca. 6 Gehminuten entfernt
  
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Zur U6 Handelskai/ S-Bahnen liegen ca. 12 Gehminuten oder mit dem Bus 11a/11b in 2 Stationen (2 Fahrminuten) entfernt. Mit dem Bus 37A (Engerthstraße/Traisengasse) gelangt man in 1 Station zur S-Bahnstation Traisengasse (7 Gehminuten). Weiters führt der Bus 37 in ca. 13 Fahrminuten zur U4 Spittelau. Mit dem Bus 11a/11b (Engerthstraße/Traisengasse) sind es 5 Fahrminuten

(5 Stationen) zur U1 Vorgartenstraße, ca. 11 Fahrminuten (Sturgasse) und 10 Gehminuten zur WU, ca. 13 Fahrminuten zum Stadion (Prater).

- **HWB: 57 kWh/m<sup>2</sup>a - fGEE: 1,39**
- **KLASSE: C - C**

## **KAUFPREIS & NEBENKOSTEN**

- **KAUFPREIS WOHNUNG:** EUR 229.000,-
- **KAUFPREIS KFZ-STELLPLATZ:** EUR 19.000,- (*Kann, muss aber nicht gekauft werden*)
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,5% des KP für die Vertragserrichtung zzgl. 20 % USt (inkl. Kosten für die treuhändige Abwicklung des Kaufvertrags und für eine allfällige Fremdfinanzierung) zzgl. Notarkosten, zzgl. Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20 % USt. Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Mag. Torsten Witt, Währinger Str. 5-7, 1090 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

## MONATLICHE KOSTEN WOHNUNG STAND 01/2025

- **BETRIEBSKOSTEN:** netto ca. **EUR 131,81** pro Monat zzgl. 10% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 48,51** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 10%:** ca. **EUR 13,78** pro Monat
- **GESAMT:** brutto **EUR 194,10 pro Monat**

Zzgl. Heizkosten Wohnung: je nach Verbrauch, derzeit Heizkosten EUR 42,00 zzgl. 20% USt = **EUR 50,40** sowie Warmwasserkosten derzeit EUR 6,00 zzgl. 10 % USt = **EUR 6,60**

Zzgl. Stromkosten Wohnung: je nach Verbrauch

## MONATLICHE KOSTEN KFZ-STELLPLATZ NR 41 - STAND 01/2025

- **BETRIEBSKOSTEN GARAGE:** netto ca. **EUR 18,83** pro Monat zzgl. 20% USt.
- **REPARATURRÜCKLAGE:** ca. **EUR 6,93** pro Monat (brutto für netto = keine USt.)
- **UMSATZSTEUER 20%:** ca. **EUR 3,77** pro Monat

- **GESAMT:** brutto **EUR 29,53** pro Monat

Die **Vorausschau 2025** und das **letzte Eigentümerversammlungsprotokoll** können gerne auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig. Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <450m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.775m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <650m

#### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <575m  
Post <575m  
Polizei <375m

#### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <650m  
Straßenbahn <525m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap