# "Charmante 2-Zimmer-Wohnung nähe der U3"



ETW 1030 Wien

Objektnummer: 1626\_26606
Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3.00 %

Wohnung - Etage

Österreich 1030 Wien ca. 1903 57,55 m<sup>2</sup>

2 1

1

D 124,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,29

329.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Samet Erdinc**

RE/MAX Wien-Donaustadt Wagramer Straße 126 1220 Wien

H +43 660 608 0 608

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























### **Objektbeschreibung**

#### "Bestechend gut aufgeteilte 2-Zimmerwohnung"

Diese lichtdurchflutete, charmante Eigentumswohnung befindet sich im 3. Wiener Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Schlachthausgasse und zum ruhigen Teil des Donaukanals. Mit ihrer idealen Raumaufteilung auf ca. 58 m² Wohnfläche bietet sie den perfekten Lebensraum für Singles oder eignet sich ideal als geräumiger Zweitwohnsitz.

#### Ausstattung und Aufteilung

Die Wohnung wurde erst kürzlich saniert und ist modern ausgestattet. Mit einer Gasheizung und Heizkörpern wird auch in den kalten Monaten für wohlige Wärme gesorgt.

#### Die Raumaufteilung umfasst:

- ein geräumiges Schlafzimmer
- eine großzügige Wohnküche mit viel Platz für gemeinsames Kochen und Essen
- einen großen Vorraum
- ein Badezimmer mit Dusche & WC
- einen praktischen Abstellraum

Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet, das weiteren Stauraum bietet.

#### Besonderheiten

Die Altbauwohnung besticht durch ihre große Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Sie verbindet moderne Wohnqualität mit einem erstklassigen Raumkonzept.

- Neue Fliesen im Badezimmer und WC
- Parkettböden in den Aufenthaltsräumen

#### Die ausgezeichnete Lage bietet:

- Eine hervorragende Anbindung durch die U3-Station Schlachthausgasse
- Die Nähe zum Donaukanal, ideal für Freizeit und Erholung
- Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in direkter Umgebung

Diese Wohnung bietet eine einzigartige Kombination aus urbaner Lage, moderner Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept.

#### monatl. Kosten:

BK: 132,94 € (Netto) BK-Lift: 32,23 € (Netto)

Reperaturrücklage: 1,06 € / m<sup>2</sup>

Preis: € 329.000,--

### Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 124.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.29

mtenergieeffi

zienz:

Klasse D Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: