

# "großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung nahe der U3"



ETW 1030 Wien Symbolbild

**Objektnummer: 1626\_26607**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1987
<b>Wohnfläche:</b>	133,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Samet Erdinc**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

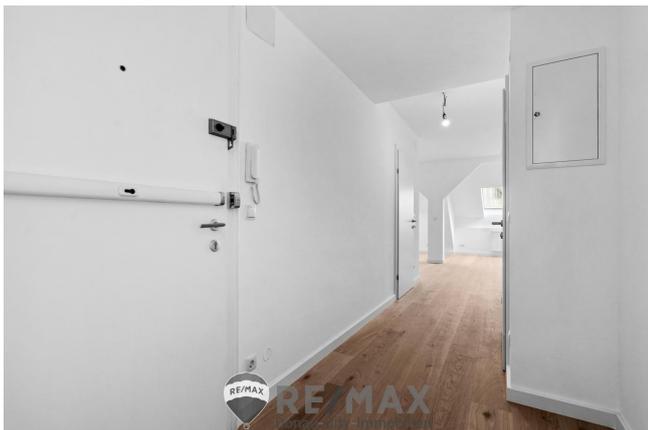
H +43 660 608 0 608



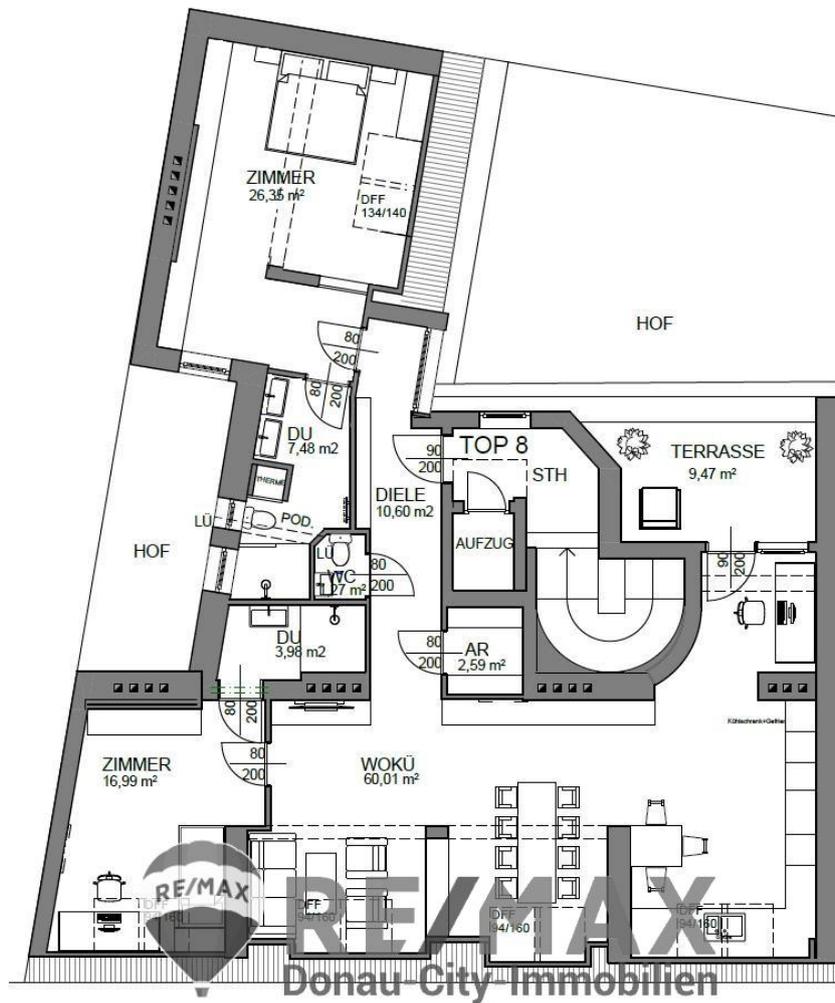












**RE/MAX Gebrauchtimmobilen**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
 Haushalts-/Eigentumversicherung  
**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**

## Objektbeschreibung

### “Geräumige, gut aufgeteilte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse“

Diese lichtdurchflutete, charmante Eigentumswohnung befindet sich im 3. Wiener Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Schlachthausgasse und dem ruhigen Teil des Donaukanals. Mit einer ideal durchdachten Raumaufteilung und großzügigen ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein perfektes Zuhause für Familien oder eignet sich hervorragend als geräumiger Zweitwohnsitz.

### Ausstattung und Aufteilung

Die Wohnung wurde erst kürzlich saniert und bietet eine moderne und hochwertige Ausstattung.

### Sie verfügt über:

- zwei geräumige Schlafzimmer, ideal für Familien oder Gäste
- einen großen Vorraum, der Platz für Stauraum und Garderobe bietet
- eine Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- zwei moderne Badezimmer mit Dusche & WC
- eine Nische, perfekt geeignet als Arbeitsplatz oder Lesebereich
- einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft

Die Gasheizung mit Heizkörpern sorgt für wohlige Wärme während der Wintermonate. Ein **Kellerabteil** bietet weiteren Stauraum.

### Besonderheiten

Die Wohnung überzeugt durch ihre große Terrasse, die von der Wohnküche aus erreichbar ist, und eine helle, freundliche Atmosphäre dank der Fenster an allen Seiten.

### Weitere Highlights:

- Neue Fliesen in den Bädern und WC
- Parkettboden in den Aufenthaltsräumen
- Praktisch geschnittene Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten

Die attraktive Lage im 3. Wiener Bezirk bietet:

- Perfekte Anbindung durch die U3-Station Schlachthausgasse
- Die Nähe zum Donaukanal, ideal für Freizeit und Erholung
- Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung

### monatl. Kosten

BK: 132,94 € (Netto)

Lift: 32,23 € (Netto)

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

**Preis: € 1.100.000,--**

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

Heizwärmeb 123.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.92  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: