

**'Lichtdurchflutet, modern und  
beholdlich'**



ETW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_26690**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	84,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	268.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Xianyu Cinthia Chen**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien, Favoriten

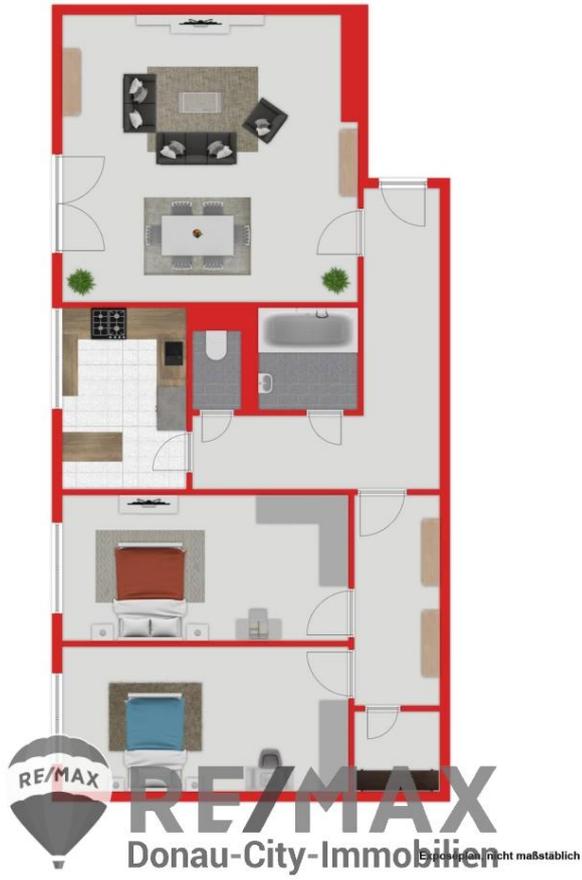
H +43 660 1855 223











# Objektbeschreibung

“Lichtdurchflutet, modern und behaglich”

Objektdetails:

Wohnfläche: ca. 84,38 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 (1 großzügiges Wohnzimmer, 2 gemütliche Schlafzimmer)

Stockwerk: 4. Liftstock

Baujahr: 1969 (liebevoll gepflegter, sanierter Bau)

Keller: ca. 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil

Zustand: kürzlich hochwertig saniert – Einziehen & Wohlfühlen!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne, mit viel Liebe zum Detail sanierte 3-Zimmer-Wohnung erwartet Sie im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1969. Hier genießen Sie nicht nur eine traumhafte Aussicht, sondern auch ein behagliches Wohngefühl.

Das großzügige Wohnzimmer mit französischem Balkon lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine freundliche und warme Atmosphäre – ein Ort zum Wohlfühlen und Verweilen.

Die separate Küche ist ein echtes Highlight: modern ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten und einem großen Fenster, das für eine angenehme Helligkeit sorgt. Hier können Sie Ihrer Kochleidenschaft freien Lauf lassen! Das stilvolle Badezimmer begeistert mit seiner modernen Verfliesung und einer einladenden Badewanne – ideal für entspannte Wellness-Momente. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ausstattung:

Böden: Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen – stilvoll & warm

Fenster: 2-fach verglaste Kunststoff-Isolierfenster – für Ruhe & Energieeffizienz

Bad & WC: Modernes Design mit stilvollen Fliesen

Küche: Voll ausgestattet mit hochwertigen Elektrogeräten – ein Ort für Genuss & Geselligkeit

Heizung: Zentralheizung – immer angenehm warm

Dank der perfekten Lage im 4. Stock genießen Sie nicht nur eine großartige Aussicht, sondern auch eine ruhige Wohnatmosphäre, die zum Abschalten und Entspannen einlädt. Der ca. 8 m<sup>2</sup> große Kellerabteil bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Lage & Umgebung: Diese Wohnung befindet sich in einer hervorragenden Wohnlage nahe dem idyllischen Fortunapark, der zu gemütlichen Spaziergängen und erholsamen Momenten in der Natur einlädt. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Fazit: Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem besonderen Wohlfühlcharakter. Eine wunderbare Gelegenheit für alle, die ein stilvolles Zuhause in ausgezeichneter Lage suchen!

Haben wir Ihr Herz erobert? Dann kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung – wir freuen uns auf Sie!

Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#)

Betriebskosten ( inkl. UST) : 199,22 €

Rücklage: 88,53 €

Heizkosten-Akonto: 185,56 €

Rep.-Rücklage: Stand per 31.12.2024: 312.158,04 €

Rep.-Rücklage Heizung: Stand per 31.12.2024: 145.732,90 €

Richtpreis: 268.000 ,--€

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

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

Heizwärmebed  
bedarf: 103.0 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebed  
ärkebedarf:  
Faktor Gesamtwärmeenergieeffizienz: 1.52  
Klasse Energieeffizienz: C  
Faktor Gesamtwärmeenergieeffizienz: