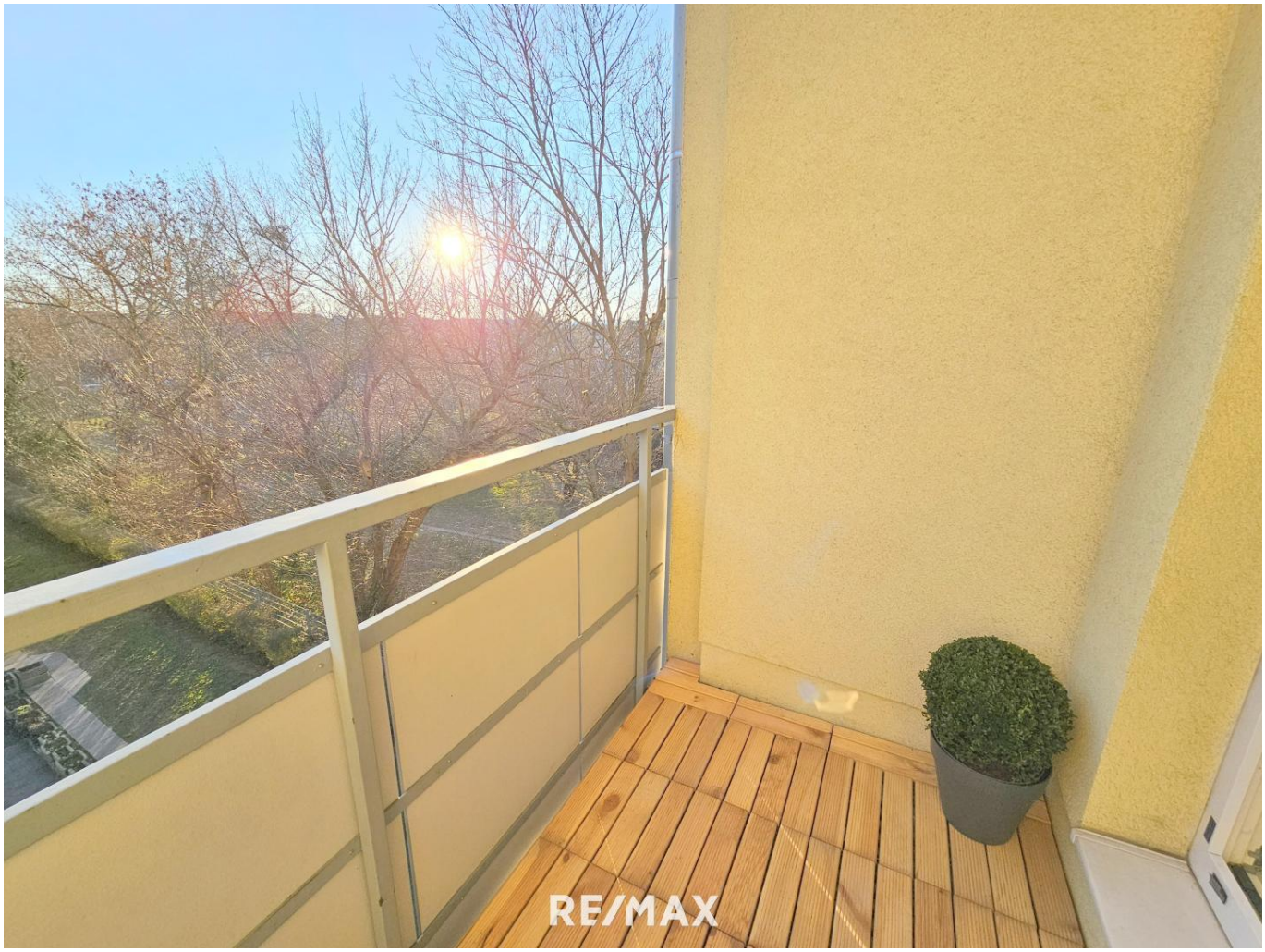
LOGGIA - GRÜNBLICK - 2. LIFTSTOCK - HELL - RUHIG - NÄHE U1- ALTE DONAU UND DONAUINSEL GUT ERREICHBAR



Sonne auf der Loggia

Objektnummer: 1609_42476

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	74,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christiane Bönsch

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 699 1 944 87 80

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

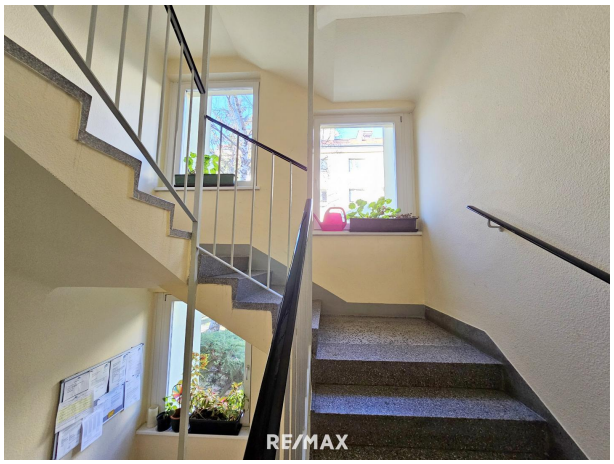
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

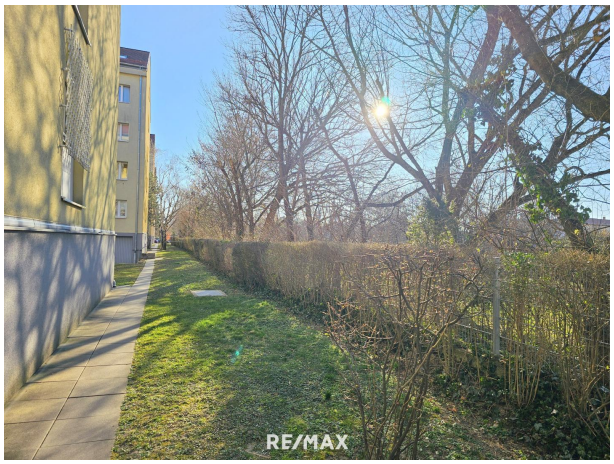
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

H
Melangasse
957
AUTOBUS
HALTESTELLE
31A
RE/MAX

DRUCK 22
NOODLE KING
quick take away !!!
Domino's Pizza
BESTATTUNG
ried
Schülerhilfe!
Das Original. Seit 1974.
Telefon: 01/204 10 73 www.schuelerhilfe-donaustadt.at
IMPLANTCARE
YOUR DENTAL PLACE
NOTAR
Dr. Johannes BRIC
NOTAR-BRIC.AT 01/258 03 93
Österreichische
Gesundheitskasse
Hansaton
GOLD & Co.
1.OG
goldundco.at
DR. MEINDL
ALEXANDRA
KINDERÄRZTIN
01/202 44 02
OK Ortho Kagran
www.orthokagran.at
emmi & LUDO
Krippe und Kindergarten
resize
Ernährungskonzepte
Felber
...bäckt selber
FITINN
ST. GEORG
APOTHEKE
EINGANG
BILLA
BIPA
RE/MAX

dm
RE/MAX

SPAR
BILLIGER
RE/MAX

Diese Station wird videoüberwacht
Kagraner Platz U1
Donaufelder Stra
Heute
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

LOGGIA - GRÜNBLICK - 2. LIFTSTOCK - HELL - RUHIG - NÄHE U1- ALTE DONAU UND DONAUINSEL GUT ERREICHBAR

Eine besonders freundliche Wohnung! Grünblick nach drei Richtungen! Eine gepflegte Anlage mit viel Grün - im Jahr 2011 umfassend saniert. Angenehmes Wohngefühl UND schnell bei Donauinsel, Kaiserwasser und Alter Donau UND in der City

Sie suchen eine helle 3 Zimmer-Wohnung mit Außenfläche zu einem leistbaren Preis?
Sie wollen im Sommer Badevergnügen genießen UND mit der nahen U1 schnell in der City sein?
Sie lieben die Freizeitangebote an der Alten Donau und viele Einkaufsmöglichkeiten?
Viel Grün in einer gepflegten Anlage ist Ihnen wichtig?
Und ganz sicher schätzen Sie es, wenn die drei Zimmer in Ihrer Wohnung zentral begehbar sind.
Das alles finden Sie hier!

U1 - Donauzentrum - 1. Bezirk - Donauinsel - Kaiserwasser - Alte Donau - City - Alles gut erreichbar!

Das helle Wohnzimmer und die Süd-Loggia versprechen viele Sonnenstunden. Sonnenliebhaber werden sich hier ebenso wohlfühlen wie Balkonblumen. Die Bäume und Sträucher in der Anlage vermitteln Urlaubsgefühl. Zum Schwimmen haben Sie es auch nahe. Alte Donau, Kaiserwasser und Donauinsel erreichen Sie bequem mit der U1. Und natürlich auch das Donauzentrum und den Stephansplatz.

Das findet man nicht oft: Eine Wohnung mit Fenstern in drei Richtungen und ganz viel Grün

3 Zimmer-Wohnung mit Loggia: Wohnfläche ca.74m² inklusive Loggia mit ca.2,60m²

Viele Vorteile
+ Freundliche und helle Wohnung
+ Fenster nach drei Seiten
+ Grünblick in alle Richtungen
+ Küche vollkommen uneinsehbar
+ Französische Balkone in Küche und Schlafzimmer
+ Südseitige Sonnen-Loggia mit ca.2,60m²
+ Süd-Wohnzimmer
+ Zugang zur Loggia vom Wohnzimmer
+ Idealer Grundriss - Alle Zimmer zentral begehbar
+ 2. Litstock

+ 3 Zimmer auf ca.71,40m² Wohnfläche
+ Raumhöhe ca. 2,60m
+ Gepflegte Anlage mit viel Grün
+ U1 fußläufig erreichbar
+ Busstation in wenigen Minuten
+ Eine Fülle an Einkaufsmöglichkeiten
+ Kagraner Platz und Donauzrantrum

... und zusätzlich
+ PKW-Stellplätze werden alle zwei Jahre verlost.
+ Bus-Station zur U1 in wenigen Minuten
+ Großer, grüner Spielplatz vor dem Haus
+ Laut Auskunft der maßgeblichen Stelle ist die Wohnung bei Vollanwendung MRG frei vermietbar.

Die Wohnung bietet viele Möglichkeiten! Sie ist ideal für Alt oder Jung, für Familien, für Paare, für Wohnen und Arbeiten. Sie können selbst einziehen oder die Wohnung vermieten.

Das Raumangebot
+ Zentrales Vorzimmer
+ Wohnzimmer (ca.22,94m²) mit Küchenbereich (ca.7,23m²) und Zugang zur Loggia: ca.2,60m²
+ Zimmer: ca.14,63m² mit Zugang zum Küchenbereich
+ Zimmer: ca.9,56m²
+ Bad: ca.3,53m²
+ WC extra
+ Großes Kellerabteil: ca.6m²

Die angenehme Wohn-Atmosphäre kann übernommen werden!

Ausstattung
+ Umfassende thermische Sanierung 2011
+ Vollwärmeschutzfassade 14cm 2011
+ Neue Holz-Alu-Fenster, bzw. Außentüren 2011
+ Dreifach verglaste Fenster
+ Guter Energiewert
+ Innen-Rollos und Karniesen
+ Fliegengitter im Wohnzimmer
+ Bad mit Wanne
+ Parkettboden
+ Gaszentralheizung
+ Küche mit bodentiefem Fenster und Grün-/Fernblick
+ Küche: Induktionsherd mit Cerankochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Gefrierkombination,

Dunstabzugshaube
+ Der Lift fährt bis ins Kellergeschoß
+ Waschküche und Trockenraum
+ Großes Kellerabteil mit ca. 6m²

Hohe Lebensqualität
+ Angenehme Wohnatmosphäre
+ Entspannen auf der Loggia
+ Nahezu uneinsehbar
+ Umgeben von Grün
+ Kagraner Platz, Donauzentrum
+ Donauinsel, Kaiserwasser, Alte Donau
+ Schnell im 1. Bezirk

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung
Die U-Bahnstation U1 Kagraner Platz ist fußläufig in ca.12min oder mit dem Bus erreichbar.
Die Busstaion 31A ist ganz in der Nähe.

Mit der U1 direkt zum Badevergnügen
+ In 2 Stationen an der Alten Donau
+ In 3 Stationen am Kaiserwasser
+ In 4 Station auf der Donauinsel

Mit der U1 direkt in die City
+ In 8 Stationen am Schwedenplatz (U4)
+ In 9 Stationen am Stephansplatz (U3)
+ In 10 Stationen am Karlsplatz (U2, U4)

Und natürlich
+ In 1 Station mit der U1 zum Shopping-Vergnügen ins Donauzentrum!

Energiekennzahlen
+ Spezifischer Heizwärmebedarf: B, 45,2 kWh/m2
+ fGEE: C, 1,28

Überschaubare monatliche Kosten
Betriebskosten brutto derzeit: € 200,87
Rücklage: € 83,95
Heizkosten und Warmwasser brutto aktuell: nur € 94,78.

Die Angaben beruhen großteils auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Gerne zeige ich Ihnen diese wunderhübsche Wohnung! Ich freue mich auf Ihren Anruf oder auf Ihre Anfrage per Mail.