"Küsse mich wach!"

01 Exposé Außenansicht

Objektnummer: 1626_26847

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	ca. 1960
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	149.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christian Hodous

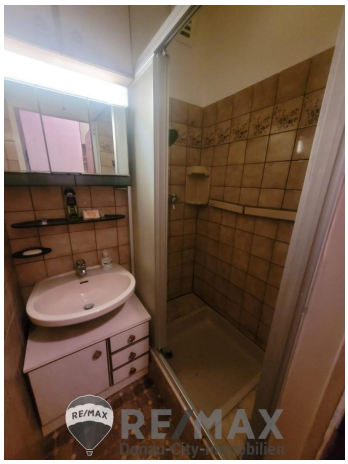
RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 681 846 16 519
F +43 1 699 11 12-13

RE/MAX
Donau-City-Im

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ
RE/MAX Premiumschutz in den ersten 3 Monaten PRÄMIENFREI*
Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung
Donau-City-Immobilien
GENERALI

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien


RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/M
Donau-City-Im

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ
RE/MAX Premiumschutz in den ersten 3 Monaten PRÄMIENFREI*
Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung
RE/MAX
Donau-City-Immobilien
GENERALI

Bei Immobilien-Vermietung entspannt bleiben.
Setzen Sie auf den ARAG Vermieter-Rechtsschutz inklusive Mietausfall-Versicherung. Jetzt hier informieren!
ARAG
RE/MAX
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

Küsse mich wach!

Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.
DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien!
Mehr Informationen finden Sie unter: DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!

Zum Verkauf gelangt eine ruhige hofseitig ausgerichtete zirka 47 m² große Wohnung in zentraler Lage im 21.ten Wiener Gemeindebezirk. Besonders zu erwähnen ist, dass die Alte Donau fußläufig in rund 12 Minuten zu erreichen ist. Auch der Spitz, mit all seinen Geschäften, Ärzten und der Schnellbahn, ist rund 1,5 km entfernt.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1.sten Liftstock eines in den 60er Jahren errichteten Wohngebäudes.
Sie ist süd-östlich Richtung Hof ausgerichtet, wodurch sie durch ihre Ruhelage hervorsticht.
In der Wohnung angekommen, gelangt man durch einen Vorraum zentral in alle weiteren Räume.

Das rund 16 m² große Wohnzimmer ist hell, besitzt eine Durchreiche zur Küche und kann perfekt als Wohn- Esszimmer gestaltet werden.
Mit einem neuen Design zaubert die eher kleine Küche, die auf zwei Seiten ausgenutzt werden kann, neue kulinarische Genüsse in die Wohnung.
Hervorzuheben ist das knapp 15 m² große, separate Schlafzimmer, welches ausreichend Platz zum Wohlfühlen bietet.
Abgerundet wird das Angebot durch ein kleines Bad mit Dusche und einem separaten WC.
Ein Kellerabteil (ca. 2m²) befindet sich auch im Haus!

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Konvektorheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gastherme.

Durch die tolle Anbindung an den Verkehr, Geschäft, Ärzte, die Alte und Neue Donau und auch der Innenstadt, bietet die Wohnung für jeden etwas.
Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Restaurants sind auch nur wenige Meter entfernt gelegen.

Die Reparaturrücklage beträgt rund € 117.500 (Stand 31.12.2023).

Infrastruktur:

Bäckerei 270 m | Supermarkt 170 m | Drogerie 170 m | Bank 280 m | Post 160 m | Tankstelle 360 m | Trafik 280 m | Restaurant 130 m | Schule 270 m | Volksschule 150 m | Arzt 210 m | Bus 170 m| U - Bahn 620 m | Straßenbahn 250 m | Lokalbahnhof 620 m

Richtpreis: € 149.000 *)
Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.
*) 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 Angebots!

Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf rund 192,17 Euro monatlich! Sie setzen sich aus 102,47 Euro Betriebskosten und 89,70 Euro Reparaturrücklage zusammen.

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

Heizwärmebedarf:	123.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	D
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.27
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	D