

## "Gediegene 4 Zimmer-Loggia-Wohnung beim Reumannplatz U1"



1 Wohnzimmer 1100

**Objektnummer: 1626\_26887**

**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. 1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,87
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Babitsch**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43699 123 54 975

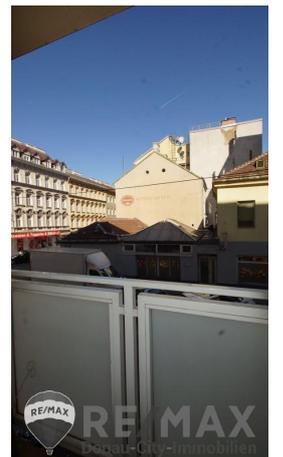














#### LEGENDE

- 01 Vorraum - 4,83 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 4,74 m<sup>2</sup>
- 03 Küche - 8,90 m<sup>2</sup>
- 04 Kind - 8,26 m<sup>2</sup>
- 05 Schlafzimmer - 11,45 m<sup>2</sup>
- 06 WC - 1,23 m<sup>2</sup>
- 07 Bad - 4,67 m<sup>2</sup>
- 08 Elternschlafzimmer - 14,98 m<sup>2</sup>
- 09 Wohnzimmer - 23,57 m<sup>2</sup>
- 10 Esszimmer - 13,75 m<sup>2</sup>
- 11 Loggia - 3,60 m<sup>2</sup>



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



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**

## Objektbeschreibung

### "Familienraum - Loggia-Wohnung 4-5 Zimmer - U1 Reumannplatz"

Gediegen - geräumig - gepflegt und gut gelegen - das sind die Attribute für diese geschickt angelegte ca. 108m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Liftstock mit ca. 3,6m<sup>2</sup> Loggia und 4-5 Zimmern, die fast alle extra begehbar sind.

Die hochwertige Echtholzausstattung mit Maßmöbeln vom Tischler aus robuster Eiche währen noch viele Jahrzehnte und geben der gesamten Wohnung einen hochwertigen Touch.

Man betritt die Wohnung vom Vorzimmer mit rechts gelegenem Abstellraum und kommt in die offen gestaltete Wohnküche. Auch die Einbauküche ist aus gepflegtem Echtholz und alle Geräte wie Herd, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler etc. voll funktionsfähig. Das große Küchenfenster sorgt für Licht in der Küche bis ins Esszimmer, welches mit Säulen offen gestaltet wurde und wo die gesamte Familie Platz findet.

Im Anschluss kommt man in das voll ausgestattete Wohnzimmer mit Wandverbau in Eiche, großzügiger Wohnlandschaft und Zugang zur Loggia mit Ausblick bis zum Kahlenberg. Das zweite Vorzimmer wird auch als Schrankraum genutzt und von da aus sind das große Schlafzimmer mit Doppelbett und Wohnwand sowie das weitere Schlafzimmer gegenüber mit anschließendem Kinderzimmer extra begehbar. Das Badezimmer ist mit Wanne, Waschtisch und Badmöbeln ausgestattet und das Komfort-WC befindet sich gleich nebenan.

Die Betriebskosten liegen bei 221,76 € inkl. 10% USt. Geheizt wird mit Fernwärme (derzeit 133,19 € mon. für Heizung und 56,57 € für Warmwasser alles inkl. USt.) und ein ca. 6m<sup>2</sup> großes Kellerabteil gehört zur Wohnung dazu. Es gibt auch einen Fahrradraum und eine Waschküche im Haus.

Die ausgezeichnete Lage ganz nahe bei der U1 Reumannplatz und bei der Fußgängerzone Favoritenstraße mit hunderten Geschäften, Restaurants, Einkaufszentren und mehr lässt keine Wünsche offen. Auch Bim und Busse fahren in unmittelbarer Umgebung und man ist in ca. 15 Min. in Oberlaa mit der U1, wo man das Thermalbad und Kurpark vorfindet und herrlich spazieren und joggen oder Radfahren kann entlang dem Liesingbach bis Rothneusiedl und NÖ. Das Amalienbad und Fitnessclubs sind in Fußnähe zu erreichen und laden ebenfalls zu Freizeitaktivitäten.

### Preis auf Anfrage

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

Heizwärmebedarf: 59.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwC

ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.87  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: