

**Single oder Pärchenraum mit 2 Terrassen, Klimaanlage,  
Photovoltaik und neues Bad**



01\_Ausblick\_West

**Objektnummer: 2699\_1628**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

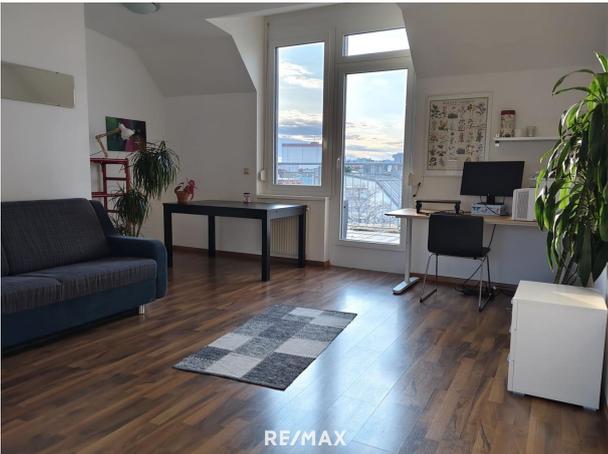
3.00 %

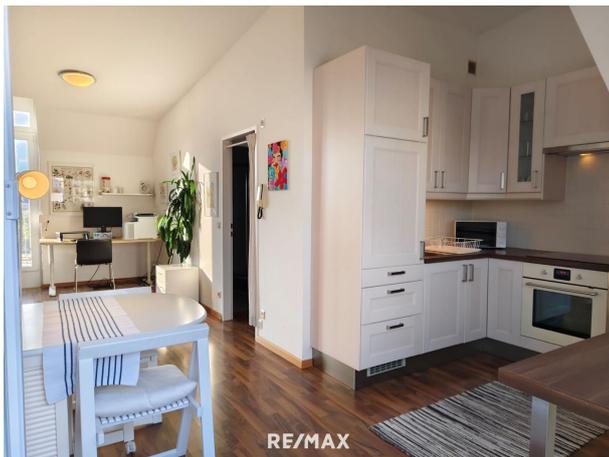
## Ihr Ansprechpartner



**Herwig Froschauer**

RE/MAX Welcome in Baden











# Objektbeschreibung

**Ideal für Singles oder ein Paar, die Terrassenfeeling genießen wollen**

## **BESCHREIBUNG**

Es freut mich, Ihnen diese bezaubernde Einzimmerwohnung im Herzen des 22. Wiener Gemeindebezirks präsentieren zu dürfen. Die Immobilie eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und moderne Ausstattung legen. Gelegen im 5. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses, überzeugt diese Wohnung nicht nur durch ihre zwei großzügigen Terrassen, sondern auch durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale. Das Brennwertgerät wurde 2020 getauscht und das Bad 2022:

## **AUSSTATTUNG/HIGHLIGHTS**

- \* Relativ neues Badezimmer (Herbst 2022 komplett erneuert)
- \* Moderne Klimaanlage für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit
- \* Balkon-Photovoltaikanlage mit Speicher für nachhaltige Energieeffizienz
- \* Wohnfläche mit optimaler Raumnutzung
- Wohn-/Schlafbereich mit Ess- und Arbeitsplatzoption
- \* Zwei Terrassen für vielseitige Nutzung und maximale Wohnqualität
- Rollos und Fliegengitter
- \* Garderobe & zwei kleine Abstellräume für optimalen Stauraum
- \* Voll ausgestattete Küchennische – funktional und stilvoll integriert

## **INFRASTRUKTUR UND ANBINDUNG**

In nur 200 Metern Entfernung befindet sich die U-Bahn-Station Hardeggasse, die eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet (U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Nachtbus). Die nahegelegene Langobardenstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Südosttangente, während Naturliebhaber und Sportbegeisterte die unmittelbare Nähe zur Abenteuerwiese Stadlau sowie zum Oberen Mühlwasser zu schätzen wissen.

**Ihr Preis: EUR 239.000,--**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser charmanten Wohnung begeistern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig und weißt auf ein wirtschaftliches oder persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt

ebenso für die Nennung relevanter Informationen, wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 66.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.26

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!