

**"Nur 10 Minuten von der Shopping City Süd!"**



01\_Expose

**Objektnummer: 1626\_26963**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	73,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Hodous**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 224 29 75  
F +43 1 699 11 12-13















**LEGENDE**

- 01 Vorraum - 4,09 m<sup>2</sup>
- 02 Badezimmer - 2,80 m<sup>2</sup>
- 03 WC - 1,49 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 8,92 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnzimmer - 21,45 m<sup>2</sup>
- 06 Zimmer - 14,28 m<sup>2</sup>
- 07 Zimmer - 20,14 m<sup>2</sup>

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

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



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien  
GENERALI



**Bei Immobilien-Vermietung  
entspannt bleiben.**

Setzen Sie auf den ARAG Vermieter-Rechtsschutz  
inklusive Mietausfall-Versicherung. Jetzt hier informieren!

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

## Objektbeschreibung

### „Einziehen und sich wohlfühlen – schöne 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage“

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 23. Wiener Bezirk. Sie gelangen in nur 25 Minuten ins Zentrum von Wien. Zudem ist auch eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung mit dem Bus und der Badener-Bahn, als auch eine sehr gute Straßen- und Verkehrsverbindung über die nahe liegende Autobahn gegeben.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock, der bequem mit einem Lift erreichbar ist. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> verteilt auf einen Vorraum, ein Badezimmer mit separatem WC, eine schöne und moderne Küche, ein lichtdurchflutendes Wohnzimmer mit rund 22 m<sup>2</sup> und 2 große Zimmer mit rund 14 und 20m<sup>2</sup>. Des Weiteren gibt es noch einen eigenen Kellerabteil und eine Waschküche.

Die lichtdurchfluteten Räume erzeugen ein modernes und dennoch gemütliches Ambiente. Die Wohnung wird teilmöbliert inklusive einer hochwertigen Einbauküche übergeben.

### Infrastruktur

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und unmittelbare Nahversorgung innerhalb von Wien und der Umgebung.

Busstation 60 m | Restaurants, Pizzerien ab 400 m | Supermärkte ab 470 m | Badener Bahn 480 m | Bahnhof 480 m | Fitnessstudios und Sportanlagen 480 m – 660 m | Drogerien ab 570 m | Bäckerei 590 m | Museum 590 m | Tankstellen ab 590 m | Banken ab 880 m | Poststellen ab 1,29 km | Kindergarten, Volksschule und Mittelschule von 210 m – 1,25 km | Ärzte 510 m – 1,43 km | Bibliothek, Theater und Oper 1,43 - 1,45 km | Gesundheitseinrichtungen 230 m – 1,95 km

Die Busstation ist fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar und auch mit der nahen gelegenen Straßenbahn gelangen Sie schnell in die Region Mödling oder nach Wien. In der Umgebung gibt es beliebte Ausflugsziele, Restaurants und Heurigen sowie das Shoppingcenter „SCS“ ca. 5 km. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Badeseen und Teiche z.B.: Naherholungsgebiet Wienerberg, Seepark Vösendorf. Auch in der Umgebung gibt es zahlreiche interessante Ausflugsziele wie die Perchtoldsdorfer Heide, den Tiergarten Schönbrunn oder die Burg Liechtenstein ca. 10 km.

Monatliche Gesamtbelastung:

Betriebskosten: € 209,30

Reparaturrücklage: € 103,81

Sonstiges: 0,99€

Umsatzsteuer: € 20,93

**Monatliche Gesamtbelastung: € 335,03**

**Richtpreis: € 249.000, -- \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Um Voranmeldung wird gebeten. Nützen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 102.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 2.63

eeffizienz:

Klasse Faktor GesamE

tenergieeffizienz: