

## "Tokiostraße - Vienna International School"



Symbolbild

**Objektnummer: 1626\_26982**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jovana Behtler**

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Kagraner Platz 17  
1220 Wien

H +43 660 726 06 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















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



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

# Objektbeschreibung

## “Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Gemeinschaftsgarten und idealer Verkehrsanbindung“

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60m<sup>2</sup> befindet sich in einer ruhigen Wohnanlage und bietet ein komfortables Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Durchdacht geschnitten und gut gepflegt, bietet sie angenehmen Wohnkomfort in bester Lage.

### Details auf einen Blick:

- 2 Zimmer (Wohnzimmer & Schlafzimmer)
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Gemeinschaftsgarten und Kinderspielplatz (nur für Bewohner)
- Partyraum im Erdgeschoss (für private Feiern der Bewohner)
- ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Gemeinschaftsgarten und Kinderspielplatz:** Exklusiv für die Bewohner der Anlage.

**Partyraum im Erdgeschoss:** Perfekt für Feierlichkeiten oder Kindergeburtstage, ebenfalls nur für Bewohner nutzbar.

### Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in der beliebten U1-Station Kagran eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der nahe gelegene Donaupark sowie das Donauzentrum bieten zusätzliche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

### Verkehrsanbindung:

U-Bahn U1 (Station Kagran): 10 Minuten zu Fuß

Straßenbahnlinie 25: 300 Meter zu Fuß

**Kaufpreis: € 260.000,--**

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

Heizwärmebedarf: 44.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwB

ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.28  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: