

" Platz für die ganze Familie – Wohnraum mit Aufzug "



ETW in 1100 Wien

Objektnummer: 1626_27029

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1974
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,18
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Adi Balaj

RE/MAX Favorit
Laxenburgerstraße 21
1100 Wien

H +436767713669

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

"Platz für die ganze Familie – Wohnraum mit Aufzug "

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock überzeugt mit großzügigem Raumangebot, durchdachtem Grundriss und idealer Lage im Herzen des 10. Bezirks. Dank der intelligenten Raumaufteilung lässt sich mit geringem Aufwand ein zusätzliches Zimmer schaffen – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste. So wird aus einer 4-Zimmer-Wohnung im Handumdrehen eine praktische 5-Zimmer-Wohnung.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Die rund 110 m² große Wohnung bietet einen zentral gelegenen Vorraum, der alle Räume miteinander verbindet. Das helle Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während die angrenzende Küche voll ausgestattet ist – inklusive hochwertiger Markengeräte (u. a. Siemens, Bosch, Toshiba) und einer gemütlichen Sitzecke. Drei Schlafzimmer – zwei davon südseitig mit Außenrollläden – bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Ein separates WC mit Lüftung, ein praktischer Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken runden das Raumangebot ab. Parkettböden, Kunststofffenster mit Innenjalousien, eine Sicherheitseingangstüre und zwei SAT-Anschlüsse sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der Hardtmuthgasse, einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnstraße in Favoriten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – U1 (Reumannplatz, Troststraße), Straßenbahnlinien 0, 6, 11 und mehrere Buslinien (z. B. 7A, 65A, 66A) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Betriebskosten (inkl. UST) : 203,49 €

Rücklage: 46,99 €

Heizkosten + Warmwasser-Akonto: 216,19 €

Richtpreis: 329.000,-- Euro *)

*) 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 Angebotes!

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

Heizwärmeb 79.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwC
ärmebedarf:
Faktor Gesa 3.18
ntenergieeffi
zienz:
Klasse F
Faktor Gesa
ntenergieeffi
zienz: