

Gemütliche 3-Zimmer Wohnung mit Loggia - 93 m²



Wohnzimmer

Objektnummer: 3840_139

Eine Immobilie von RE/MAX Inspire

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1974
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 88,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marion Lewinter-Ybinger

RE/MAX Inspire
Haidgasse 2
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







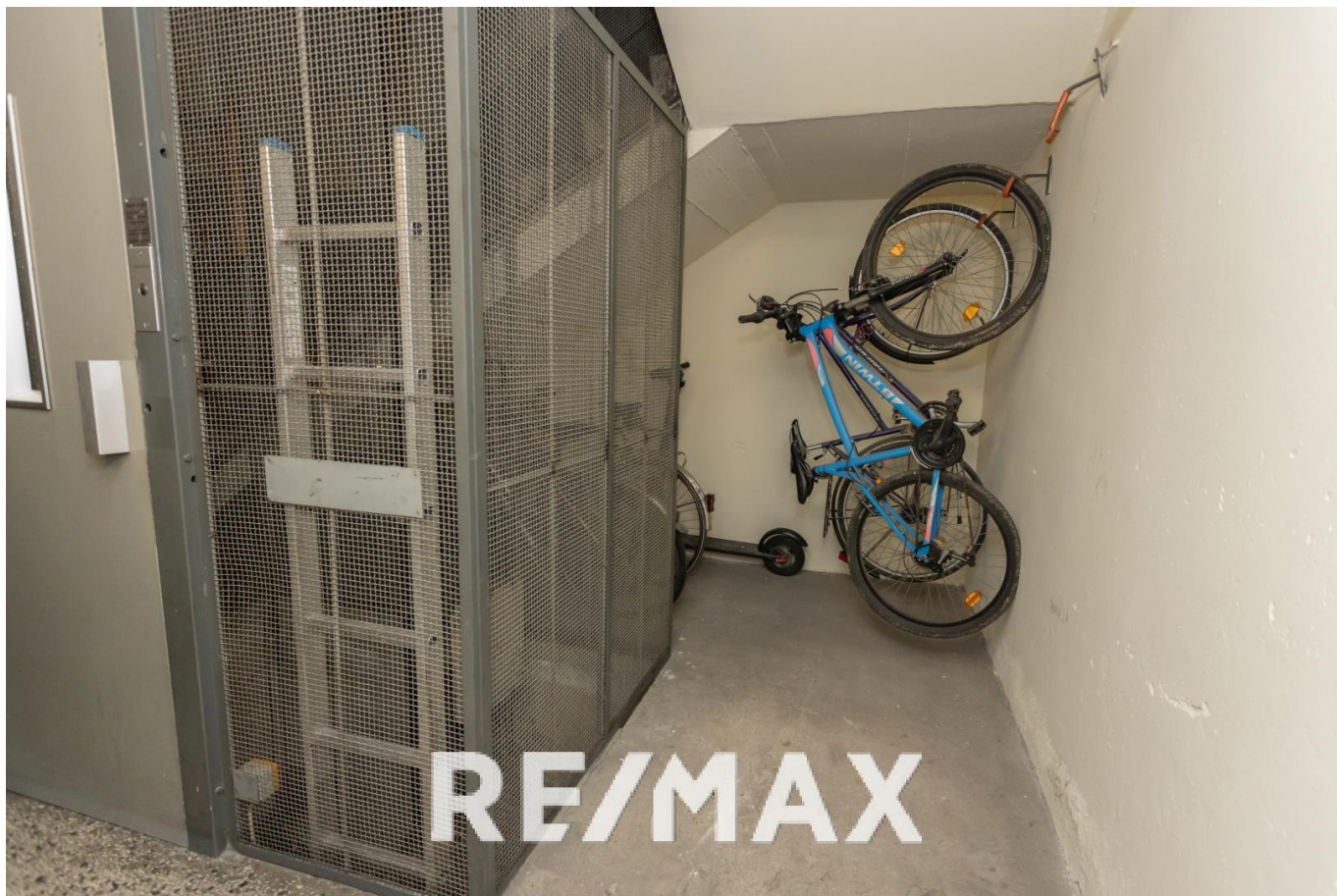




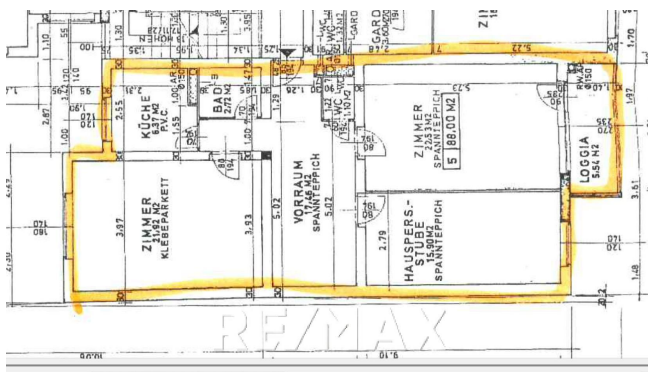












Objektbeschreibung

ca. 93 m² große Wohnung in Wien 1100 zu kaufen – 3840/139

3 Zimmer, Loggia, ruhige Lage, gute Infrastruktur

Lage & Umgebung

Die Senefeldergasse liegt im Herzen von Favoriten – nur wenige Gehminuten vom Reumannplatz entfernt. Hier profitieren Sie von exzellenter Infrastruktur und urbaner Lebensqualität:

- ? U-Bahn U1 – in 4 Gehminuten erreichbar – bringt Sie in unter 10 Minuten direkt in die Wiener Innenstadt
- ? Einkaufsmöglichkeiten wie der Viktor-Adler-Markt, Supermärkte und Drogerien in unmittelbarer Nähe
- ? Erholung im nahegelegenen Volkspark Laaer-Berg oder im Kurpark Oberlaa, das Amalienbad ist in Geknähe
- ? Zahlreiche Restaurants, Cafés und Imbisse für jeden Geschmack

Die Gegend rund um den Reumannplatz hat in den letzten Jahren stark an Lebensqualität gewonnen – modernisierte Plätze, neue Lokale und eine lebendige Nachbarschaft machen das Grätzel besonders attraktiv.

Die Wohnung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet urbanes Wohnen in perfekter Lage. Die großzügig geschnittene Einheit besticht durch helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Loggia – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Das zentrale Vorzimmer bietet auch Platz für einen Essbereich der das Zentrum der Wohnung ist. Das große Wohnzimmer und die Loggia bieten Platz für gemütliche Stunden. Das großzügige, hofseitig gelegene Schlafzimmer ist mit einem großen Einbauschränk ausgestattet. Das Büro/Kinderzimmer hat einen Abstellraum, der nach Bedarf wieder abgebaut werden kann.

Die Highlights:

Ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

Zwei Schlafzimmer

Eine moderne Einbauküche mit allen Geräten

Ein zeitlos verfliesenes Bad

Separates WC

Abstellraum und Kellerabteil

Zentralheizung (Fernwärme)

Kinderwagen- und Fahrradraum im Haus

Waschküche

Wir finden: Die Wohnung sollte man gesehen haben!

Heizung & Warmwasser

Geheizt wird über die Fernwärme. Monatlich fallen für Heizung und Warmwasser derzeit ca. 163,00 € an, die mit den Betriebskosten abgerechnet werden.

Besichtigungen:

Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin!

Tel: +43 664 1243625; e-Mail: m.lewintner@remax-inspire.at

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 88.4 kWh/

ebedarf: (m²a)

Klasse HeC

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 1.98

samtener

gieeffizien

z:

Klasse D

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: