

" 3-Zimmer-Altbauwohnung mit moderner Wohnküche & Schwedenofen nahe Yppenplatz!"



1

Objektnummer: 1626_27138

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner

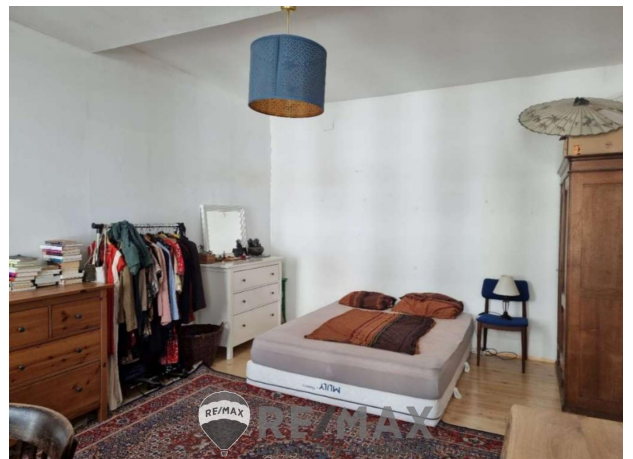


Richard Fetscher, MBA

RE/MAX Elite
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

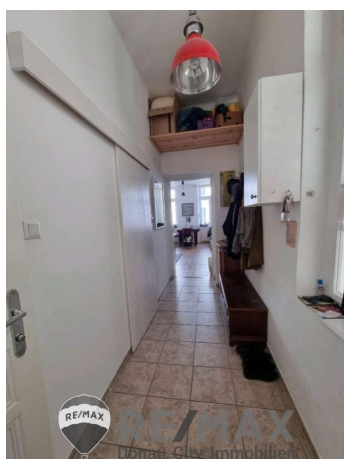
H +43 699 17 88 36 81
F +43 1 699 11 12 - 13















RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung
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

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung im 17. Bezirk!

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines Hauses im beliebten 17. Wiener Gemeindebezirk, direkt gegenüber der Manner-Fabrik – ideal für Familien, Paare oder eine Wohngemeinschaft.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung: Vom zentralen Vorzimmer aus gelangt man in alle Räume. Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit hochwertiger DAN-Einbauküche und neuem Kochfeld. Links und rechts davon befinden sich zwei weitere Zimmer (je ca. 20 m²), die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können – perfekt für unterschiedliche Lebenskonzepte. Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne ausgestattet, das WC ist separat begehbar.

Der Wohnkomfort wird durch eine gelungene Materialauswahl unterstrichen: In Vorraum, Bad, WC und Küche wurden pflegeleichte Steinfliesen verlegt, im Essbereich sorgt geölter Eichenparkett für ein hochwertiges Wohngefühl. Die weiteren Zimmer verfügen über Laminatböden. Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt zusätzlich zur Gasheizung in der Übergangszeit für wohlige Wärme.

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand: Die Fenster mit guter Schallisolation wurden vor etwa 14 Jahren erneuert, ebenso die Elektroinstallationen. Die Gastherme wurde vor fünf Jahren neu installiert.

Ein Highlight ist der gemütliche Innenhof mit überdachtem Fahrradabstellplatz. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Lage:

Die Wohnung liegt in einem aufstrebenden Viertel nahe der bekannten "Manner-Fabrik". Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – mit der Linie 2 erreicht man die Wiener Innenstadt in ca. 20 Minuten. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die Ottakringer Brauerei sowie der beliebte Yppenplatz sind bequem zu Fuß erreichbar.

Richtpreis: € 298.000 *)

***) 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!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 112.8 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: