"Kagran U1, VET MED - 2 Zimmer (auch 3 möglich) mit Loggia"

mögliche Variante

Objektnummer: 1626_27154

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1993
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 56,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	290.000,00 €

Provisionsangabe:

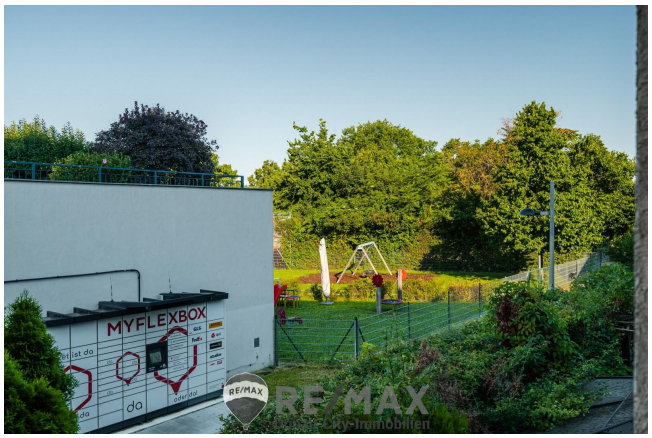
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

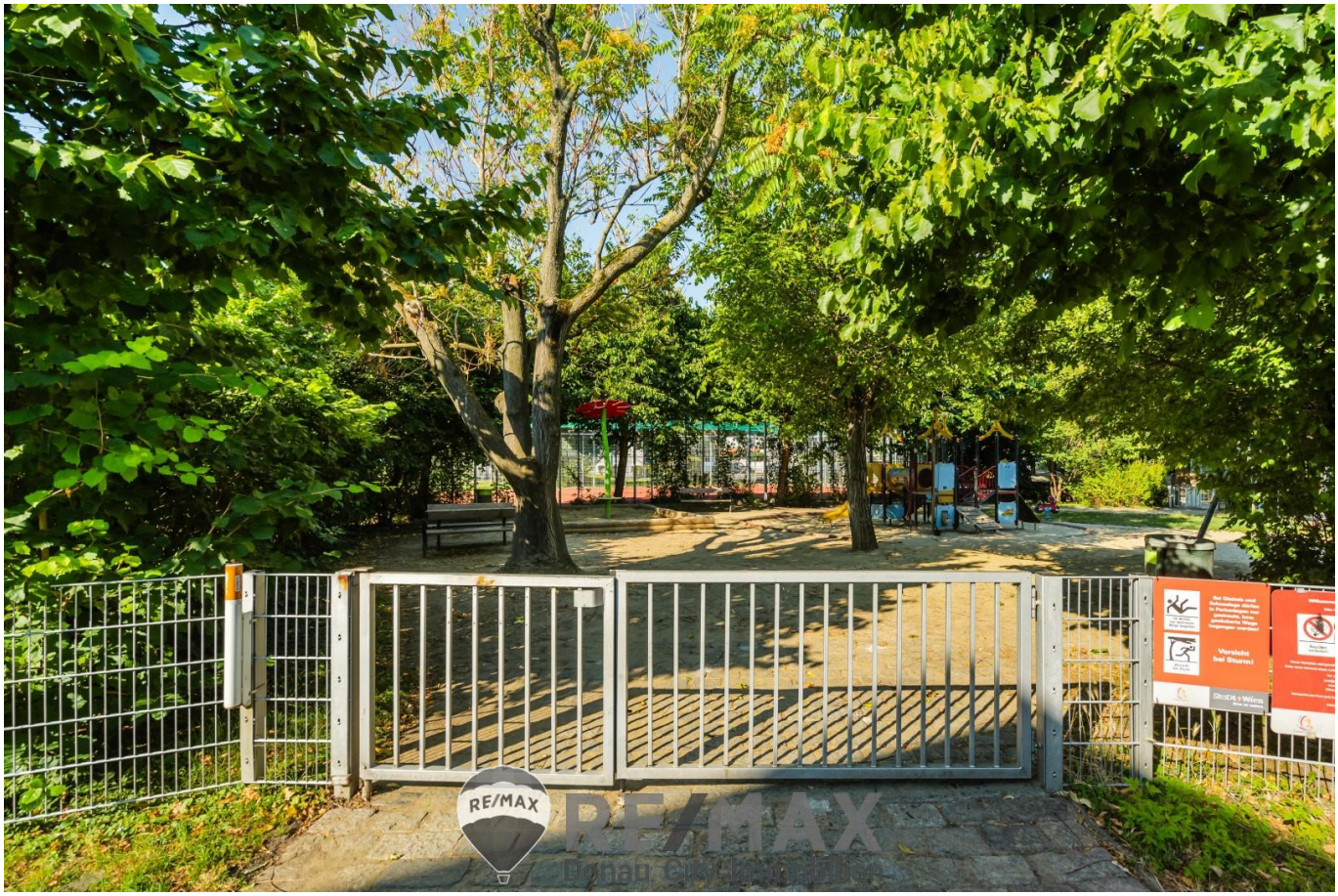
Andrea Eisner

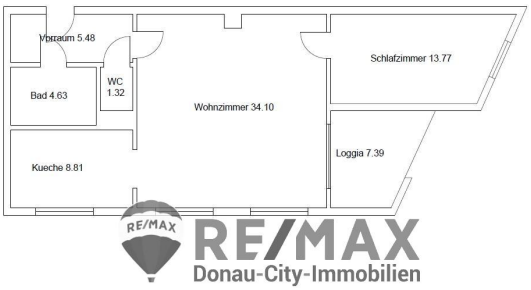
RE/MAX Wien-Donaustadt
Kagraner Platz 17
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320


MYFLEXBOX

KINDERGARTEN




Vorraum 5.48
WC
1.32
Bad 4.63
Wohnzimmer 34.10
Schlafzimmer 13.77
Kueche 8.81
Loggia 7.39

RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlagen

zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX
Donau-City-Immobilien
powered by GENERALI

Objektbeschreibung

"Kagran U1, VET MED - 2 Zimmer (auch 3 möglich) mit Loggia"

Diese herausragende 2-Zimmer-Wohnung steht ab sofort zum Verkauf bereit. Sie befindet sich in der Doeltergasse nur wenige Meter von der VET MED Uni entfernt - eine ruhige und äußerst zentrale Lage.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: Ein Vorzimmer führt zu einem Badezimmer mit Badewanne und einem separaten WC. Dann betritt man das Wohnzimmer, das großzügige 34m² bietet und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die nach Westen ausgerichtete Loggia, eine friedliche Oase mit Blick ins Grüne. Anschließend erreicht man die separate Küche, die nach Ihren individuellen Wünschen umgestaltet werden kann. Große Fenster durchfluten die Wohnung mit Tageslicht.

Um ein drittes Zimmer zu schaffen, besteht die Möglichkeit, die Küche ins Wohnzimmer zu verlegen und somit ein weiteres Schlafzimmer zu gewinnen.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man zum Schlafzimmer, das ca. 13m² groß ist.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben, wobei die Küche und das Badezimmer im Preis inbegriffen sind.

Ausstattung:
Außenrollos - Rollladen SOMFY mit Smart-Home-Schnittstelle für alle Fenster + Loggia-Tür, elektrisch und ferngesteuert.
Smarte Heizkörper TADO für 3 Wandheizkörper mit Internet-Bridge für Heizungsautomatisierung, Anwesenheitserkennung und Fernsteuerung.

Ein Garagenplatz kann für eine monatliche Miete von ca. € 37,84 gemietet werden, ein großes Extra!

Ein Kellerabteil von ca. 4m² steht zur Verfügung, ebenso wie ein Gemeinschaftsraum, ein Fahrradabstellraum und eine Waschküche.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt.

Die Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 244,76 inklusive Reparaturrücklage, und der Reparaturfonds beträgt ca. € 368.000,-- Stand Jänner 2025.

Infrastruktur: Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend, ca. 10 Gehminuten vom Kagraner Platz (U-Bahnstation U1) entfernt. Die Straßenbahnhaltestellen 2, 25 und 26 sind ca. 4 Gehminuten entfernt, ebenso wie die Autobushaltestelle 27A. Billa, Eurospar und eine

Apotheke sind in etwa 3-4 Gehminuten zu erreichen. Verschiedene Ärzte und mehrere Lokale befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind es ca. 15 Minuten bis zum Donauzentrum und dem Verkehrsknotenpunkt für Straßenbahn, Autobus und U-Bahn (Zentrum Kagran).

Richtpreis: € 290.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

"Kagran U1, VET MED - 2 rooms (also possible 3) with loggia"

This outstanding 2-room apartment is available for sale immediately. It is located in Doeltergasse just a few meters from VET MED University - a quiet and extremely central location.

The apartment is divided as follows: A foyer leads to a bathroom with bathtub and a separate toilet. Then you enter the living room, which offers a spacious 34m² and provides versatile design options. From the living room, you can access the west-facing loggia, a peaceful oasis with a view of greenery. Next, you reach the separate kitchen, which can be redesigned according to your individual preferences. Large windows flood the apartment with daylight.

To create a third room, there is the possibility to move the kitchen into the living room, thus gaining an additional bedroom.

From the living room, you enter the bedroom, which is approximately 13m².

The apartment will be handed over unfurnished, although the kitchen and bathroom are included in the price.

Features:
External blinds - SOMFY roller shutters with smart home interface for all windows + loggia door, electrically and remotely controlled.
Smart radiators TADO for 3 wall radiators with internet bridge for heating automation, presence detection, and remote control.

A garage space can be rented for a monthly fee of approximately € 37,84 a great extra!

A cellar compartment of approximately 4m² is available, as well as a communal room, a bicycle storage room, and a laundry room.

The apartment is heated by district heating.

The operating costs amount to € 244.76 including repair fund, and the repair fund is approximately € 368,000,-- as of January 2025.

Infrastructure: The apartment is located in a quiet residential area, about a 10-minute walk from Kagraner Platz (U1 metro station). Tram stops 2, 25, and 26 are about a 4-minute walk away, as is bus stop 27A. Billa, Eurospar, and a pharmacy can be reached in approximately 3-4 minutes on foot. Various doctors and several restaurants are in the immediate vicinity. With public transportation, it takes about 15 minutes to reach the Donauzentrum and the transportation hub for tram, bus, and metro (Kagran center).

reference price: € 290.000,--

The agent acts as a double broker!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	56.9 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	C
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.19
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C