

## "4 Zi. - 14 m<sup>2</sup> Loggia"



01. Eigentumswohnung 1220 Wien

**Objektnummer: 1626\_27278**

**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. 1975                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                    |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 87,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                           |
| <b>Bäder:</b>            | 1                           |
| <b>WC:</b>               | 1                           |
| <b>Keller:</b>           | 2,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 53,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 359.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |
|                          | 3.00 %                      |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Tonev**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

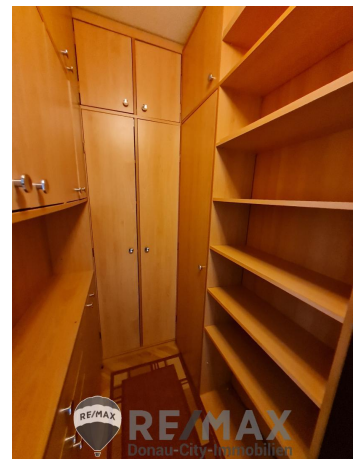
H +43 699/ 11 61 04 04  
F +43 1/208 31 44

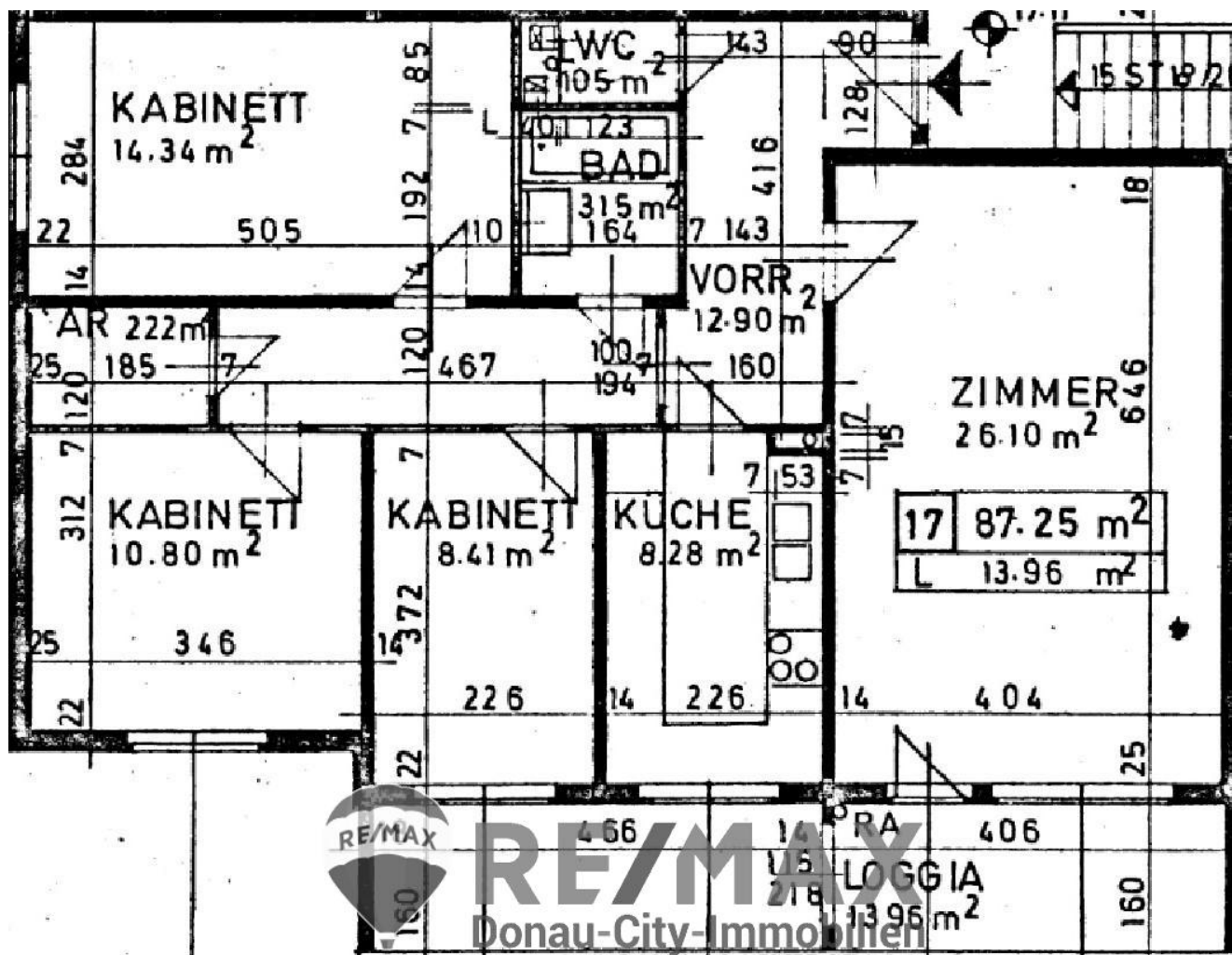
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

### "Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 14 m<sup>2</sup> Loggia in Kagran"

Diese liebevoll gepflegte Wohnung im 5. Liftstock bietet ca. 87m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ca. 14m<sup>2</sup> Loggia, eine perfekte Kombination aus Ruhe, Helligkeit und guter Anbindung. Ideal für Familien, Paare oder Homeoffice!

Das helle Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 14 m<sup>2</sup> großen Loggia lädt zum Entspannen ein – ob mit der Morgenzeitung oder einem Glas Wein am Abend. Die separate Küche ist voll ausgestattet (Geräte von Siemens) und bietet Platz für eine kleine Sitzecke. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Bad und WC sind getrennt, ein Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Highlights:

- 4 Zimmer
- sonnige & ruhige Loggia
- Raumhöhe 250 cm
- Aufzug & Kellerabteil
- Betriebskosten (inkl. USt): € 348,76

Lage: Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in der Markomannenstraße 15, im Herzen von Kagran (22. Bezirk). Die U1 (Kagraner Platz), Bus- und Straßenbahnlinien sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Naherholungsgebiete wie die Alte Donau und die Blumengärten Hirschstetten befinden sich in der Nähe. Die Wohngegend ist ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Kaufpreis: € 359.000,--

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

Heizwärmebedarf: 53.0  
Klasse Heizwärmebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)