

**Schöne, renovierte Familienwohnung: 3 Zimmer (4 Zimmer möglich) mit Loggia, Nähe U6 und Donaukanal**



**Objektnummer: 156**

**Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1972                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 94,71 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 36,54 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,36                           |
| Kaufpreis:                    | 369.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 271,06 €                                |
| USt.:                         | 27,11 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sabine Sigmund, MBA**

SIG-Real Freude an Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 123/3  
1060 Wien

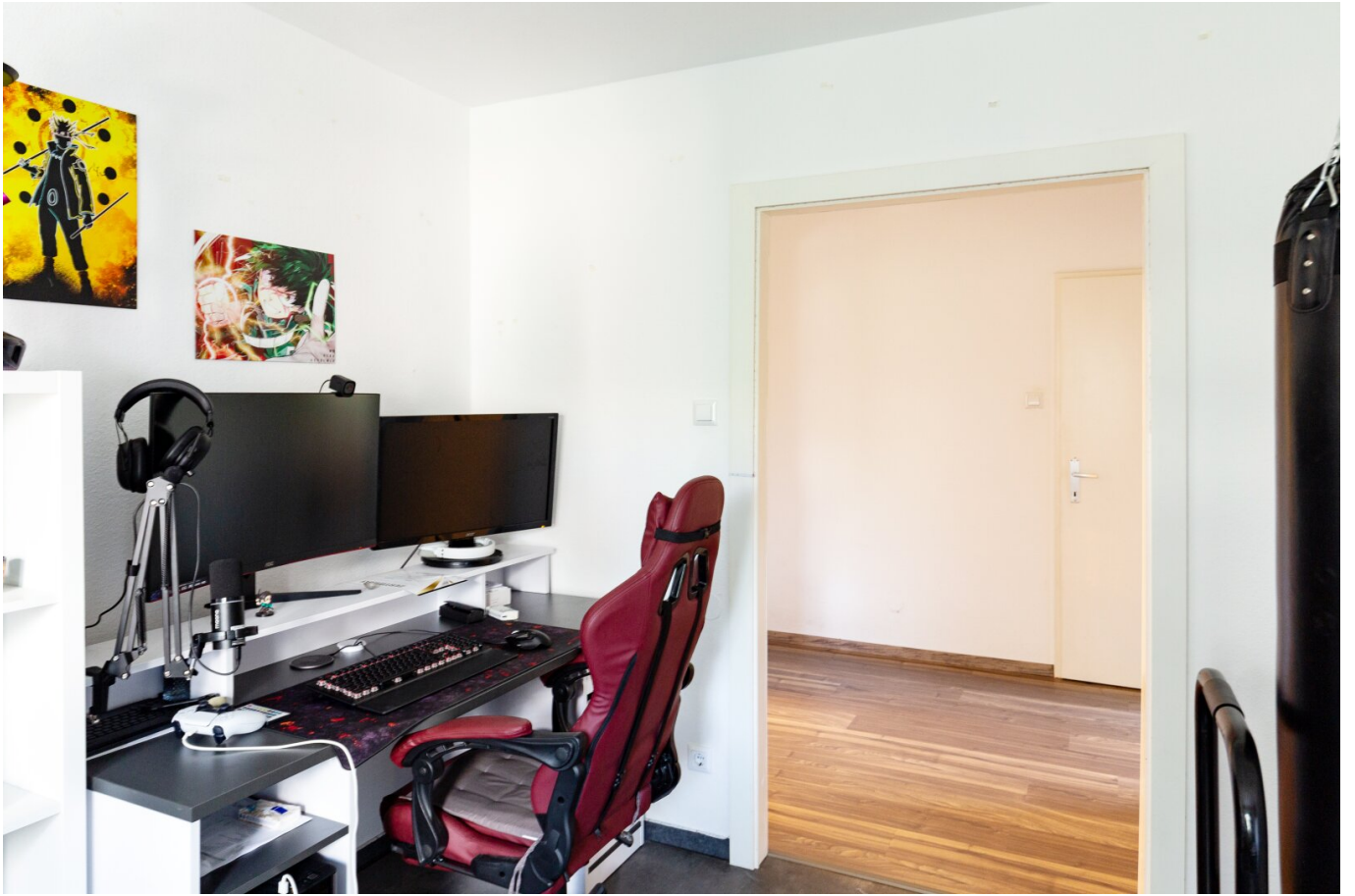
T +43 680 200 33 55

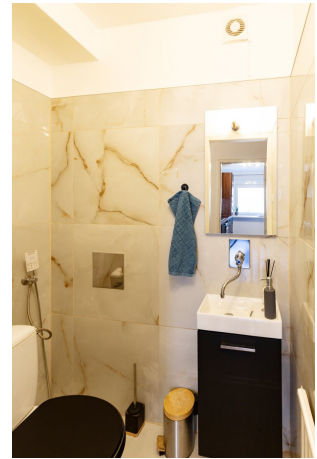
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen Wohnung mit zentraler Raumaufteilung, Loggia und guter Lage? Dann wird diese 3-Zimmer-Wohnung mit Grünblick genau das Richtige für Sie sein!

**Die nächste Besichtigungsmöglichkeit findet am Mo, 15.9. von 16:00-17:30 Uhr mit Einzelterminen statt. Eine Anmeldung für Ihren persönlichen Termin ist notwendig.**

Die Wohnung wurde 2021 saniert. Im Zuge dessen wurden auch Fenster und Leitungen erneuert. Die gute Raumaufteilung und zeitgemäße Ausstattung sorgen hier für ein angenehmes Wohngefühl. Vom **Wohnzimmer** aus gelangen Sie auf die **Loggia mit ca. 6,5m²**. Die große, moderne **Einbau-Küche** beinhaltet alle Geräte. Das Vorzimmer bietet Ablagefläche und Möglichkeit für einen Kasten. Über einen Zwischengang gelangen Sie zu den beiden Schlafräumen. Das Hauptschlafzimmer ist so groß, dass man ein **viertes Zimmer schaffen könnte, welches als Home-Office oder zusätzliches Kinderzimmer** genutzt werden kann. Die weiteren Räume sind ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, eine Toilette mit Handwaschbecken und ein **Abstellraum**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** und die Räume sind nach Osten ausgerichtet. Die Fassade des Gebäudes wurde vor einigen Jahren wärmegeklämt. Das Haus ist in einem guten, gepflegten Zustand.

Die monatliche Vorschreibung für **Betriebskosten und die Rücklage** belaufen sich auf EUR 346,-. Der **Rücklagefonds** ist mit ca. EUR 101.700,- per 12/2024 gut dotiert. Das Haus wird mit Fernwärme für Heizung und Warmwasser beliefert.

### **Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten:**

Wer öffentlich unterwegs ist, findet hier durch die **U6 (Station Jägerstraße)** sowie die **Busse 37A und 5B** eine gute Verkehrsanbindung vor.

Spar, Billa, Penny, Wurstico befinden sich gleich in der Nähe, ebenso eine Apotheke und ein Fitnesscenter. Über den Döblinger Steg gelangen Sie schnell in den 19. Bezirk und der Donaukanal bietet sich für sportliche Aktivitäten an.

**Lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktangaben** (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden können.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne

Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap