

**"einziehen und wohlfühlen"**



KÜCHE

**Objektnummer: 1626\_27523**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	77,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alexander Krapfenbauer**

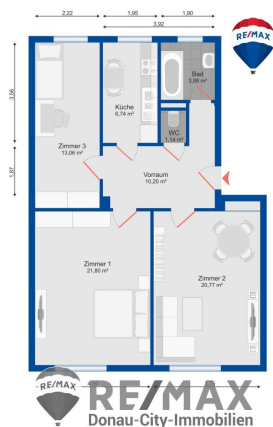
RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

H +43 660 20 26 723









WIR FEIERN

**25 Jahre**

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN!

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## "einziehen und wohlfühlen"

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese modern ausgestattete 3-Zimmer Erdgeschoss-Wohnung bietet alle Annehmlichkeiten, die junge Familien sich wünschen. Mit einer hochwertigen Sicherheitstüre, Insektenschutzgittern in allen Räumen, 3-fach verglasten Fenstern und praktischen Außenrollläden garantiert sie ein sicheres und gemütliches Wohnen in einer attraktiven Umgebung.

Die familienfreundliche Lage und die praktikable Raumaufteilung bieten optimale Voraussetzungen, um sich hier rundum wohlfühlen und das Familienleben in vollen Zügen zu genießen.

Der geräumige Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die getrennt begehbare, moderne Küche bietet mit einem Frühstücksplatz neben dem Fenster den idealen Ort für einen kurzen Auszeit.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzung und Rückzugsmöglichkeiten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu erreichen. Auch Grünflächen und Spielplätze sind in der Umgebung vorhanden, um den Bedürfnissen des Alltages gerecht zu werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Wohnung persönlich kennenzulernen.

**Der Preis NUR € 329.000,--**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 65.800,--/monatlich € 1.316,--

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

Heizwärmebed  
edarf: 102.0 kWh/(m²a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.94  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: