

**"Klein im Grundriss, groß im Auftritt"**



01. Eigentumswohnung 1030 Wien

**Objektnummer: 1626\_27538**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Lara Jonas**

RE/MAX Elite  
KLG Wasserwiese Gruppe 24/ Parz. 32  
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



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



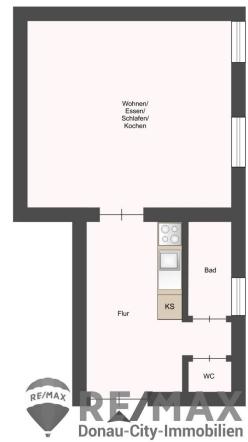
**RE/MAX**  
Donau City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau City-Immobilien



RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



WIR FEIERN



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



# Objektbeschreibung

## "Klein im Grundriss, groß im Auftritt"

Ein Zuhause, das sich nicht über Größe definiert, sondern über Atmosphäre. Diese Altbau-Garçonnier ist ein feines Stück Wien – ruhig gelegen, charmant geschnitten und bereit, den Alltag in etwas Besonderes zu verwandeln.

Versteckt im ruhigen Innenhof eines gepflegten Altbau in der Rüdengasse 3 nur einen Steinwurf vom urbanen Leben des 3. Bezirks entfernt, wartet diese charmante Garçonnier auf ihren nächsten Lebensabschnitt.

Rund 33 m<sup>2</sup>, intelligent geschnitten, mit beeindruckend hohen Decken und einer Atmosphäre, die sofort Ruhe ausstrahlt. Der Zustand: tadellos. Einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Vom einladenden Vorraum mit durchdachter Kochnische führt der Weg weiter in das großzügige Wohn-/Schlafzimmer. Bad und WC sind separat – ein feines Detail, das im Alltag den Unterschied macht. Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Für alle, die einen charmanten Rückzugsort suchen – oder ein solides Stück Wien ihr Eigen nennen möchten.

### Die Lage – zentral & grün

Diese Garçonnier liegt wunderbar eingebettet zwischen urbanem Leben und entspannender Naturnähe – mit einer Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist in unter fünf Gehminuten erreichbar und bringt Sie in wenigen Minuten direkt ins Stadtzentrum. Supermärkte, Apotheken, Cafés und alles für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Donaukanal lädt zu Spaziergängen und Radausflügen ein, und auch der grüne Prater ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt – Großstadtkomfort trifft Erholung!

**Der Preis NUR € 190.000,--**

**Bei diesem 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:

Heizwärmeb 128.1  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.27  
mtenergieeffi  
zienz:

Klasse D  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: