

**„Mein kleines Gartenparadies inmitten der Stadt!“**



01. Eigentumswohnung 1050 Wien Grundriss

**Objektnummer: 1626\_27613**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	59,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	294.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

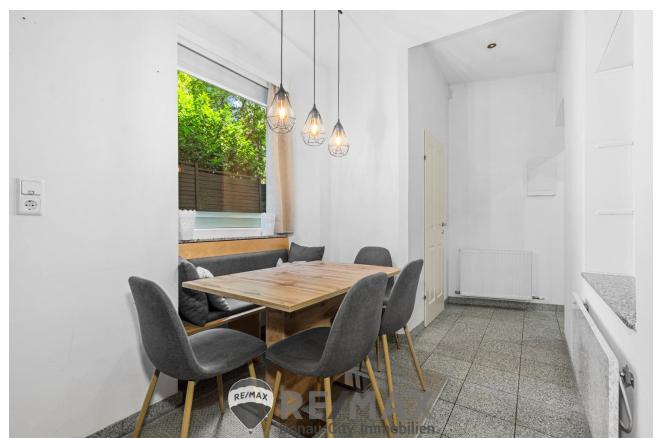
## Ihr Ansprechpartner



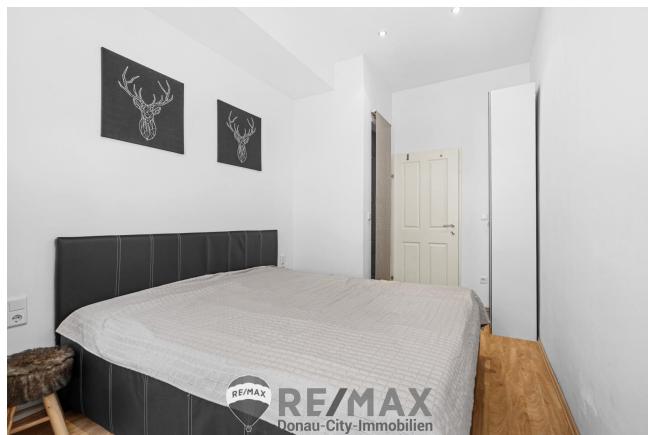
**Wilhelm Fetscher**

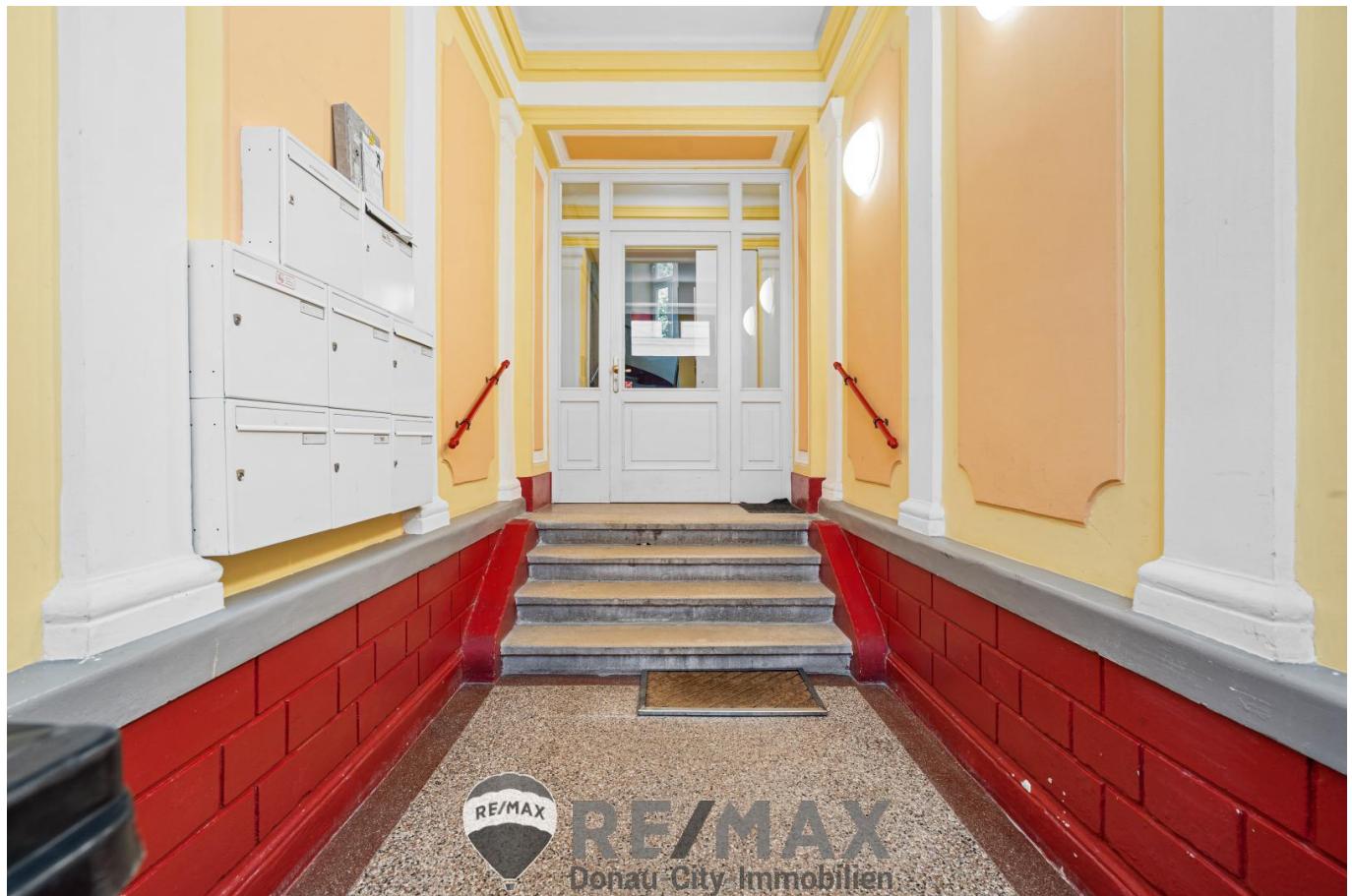
RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 699 10 10 26 76











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

# Objektbeschreibung

## „Mein kleines Gartenparadies inmitten der Stadt!“

Diese Erdgeschoßwohnung in der Diehlgasse vereint smarte Raumaufteilung mit einem echten Wohlfühl-Highlight: Einer rund 16 m<sup>2</sup> großen, beinahe uneinsehbaren Terrasse. Sie ist der perfekte Rückzugsort mitten in der Stadt. Ob für ein entspanntes Frühstück im Freien, sonnige Nachmittage oder gemütliche Abende mit Freunden.

Der Grundriss ist praktisch und gleichzeitig besonders: Das großzügige Wohnzimmer und die helle Wohnküche bieten viel Platz für Alltag und Genuss. Das Schlafzimmer ist hell, gut geschnitten und bietet angenehme Ruhe. Alle Räume sind rund um das zentral gelegene Badezimmer angeordnet und dadurch bequem begehbar.

Die Wohnung ist in sehr gutem Zustand, sofort beziehbar und überzeugt durch eine voll ausgestattete Küche inklusive Kühlschrank, einer Sicherheitstüre sowie durchdachte Details wie einen praktischen Abstellraum.

## Ausstattung

Gepflegter Gesamtzustand

Voll ausgestattete Küche inkl. Kühlschrank

Sicherheitstüre

Bad mit separatem WC

Direkter Zugang zur privaten Terrasse ( ca. 16 m<sup>2</sup>)

**Richtpreis: 294.000,--\*)**

**\*)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!**

Angaben  
gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis:  
He15  
iz 9.  
wä0  
rm k  
eb W  
ed h/(  
arf m<sup>2</sup>  
: a)  
Kl E  
as  
se

He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa 2.  
kt 49  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffiz  
ie  
nz  
:  
KI E  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffiz  
ie  
nz  
: