

**&apos;&apos;Natürlich wohnen, stilvoll leben - Räume, die begeistern - Nähe U1&apos;&apos;!**



ETW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_27681**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	123,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #28a745; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 66,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #ffc107; color: black; padding: 2px 5px;">E</span> 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

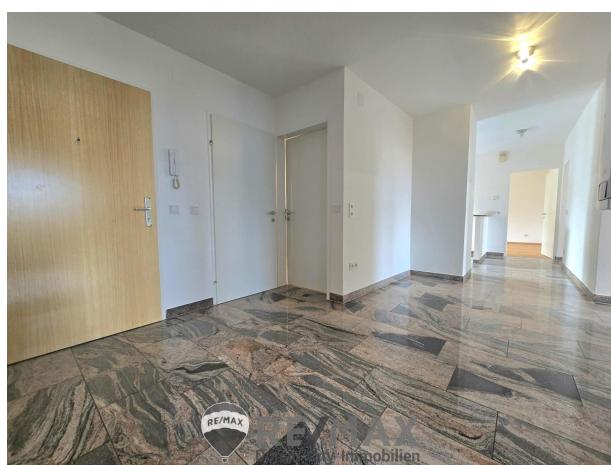


**Xianyu Cinthia Chen**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien, Favoriten

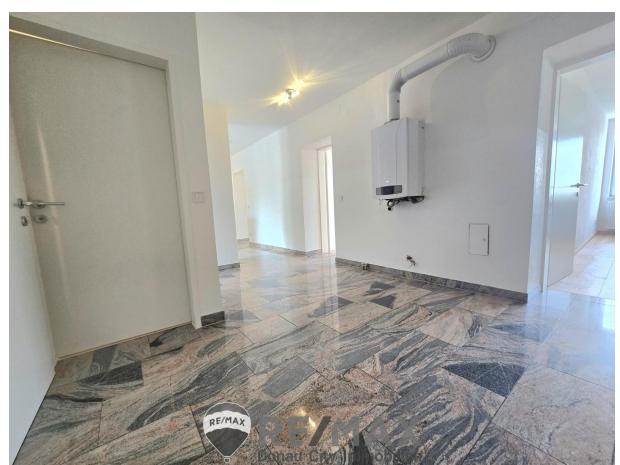
H +43 660 1855 223

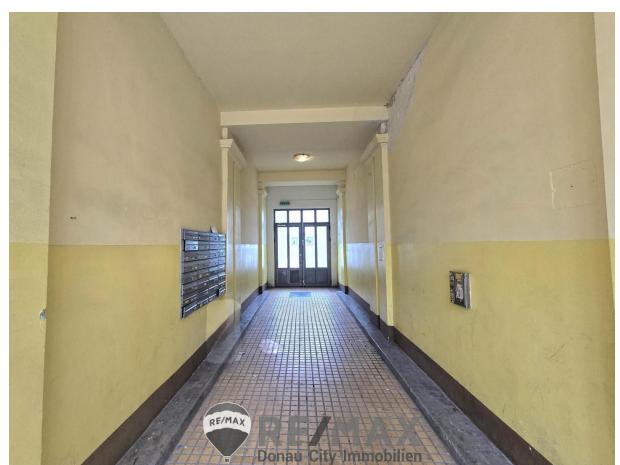
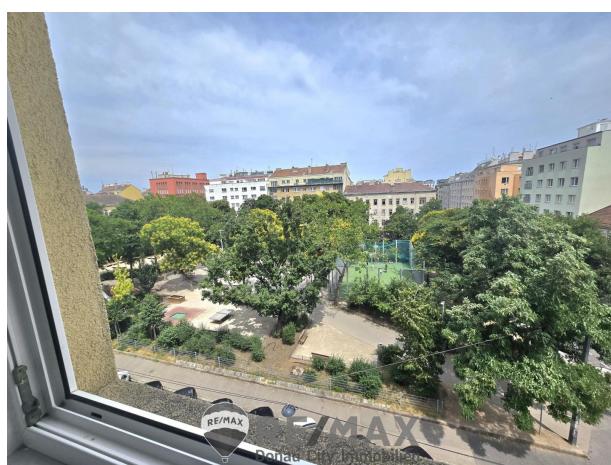
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













# Objektbeschreibung

“Natürlich wohnen, stilvoll leben - Räume, die begeistern - Nähe U1”!

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien!

Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

Genießen Sie 133 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, eine sonnige Loggia und perfekte Verkehrsanbindung – nur 2 Gehminuten zur U1. Der perfekte Rückzugsort, der gleichzeitig Nähe zum urbanen Leben bietet.

Diese wunderschöne Eigentumswohnung, im Jahr 1999 erbaut und kürzlich saniert, vereint hochwertige Ausstattung mit einer traumhaften Lage und Blick auf den Park.

## Ihr neues Zuhause:

Auf ca. 124 m<sup>2</sup> erwarten Sie fünf vielseitige Zimmer, die mit edlem Echtholzparkett und italienischen Marmorplatten im Vorzimmer und der Küche überzeugen. Das neu gestaltete Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC bieten modernen Komfort. Die großzügige Loggia von ca. 9 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

## Fenster und Ausblick:

2-fach verglaste Kunststofffenster sorgen für viel Licht und ausgezeichnete Wärmedämmung. Der Blick ins Grüne lässt den Alltag in den Hintergrund treten und gibt Ihnen das Gefühl von Weite und Freiheit.

Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein Leben in Stil und Ruhe brauchen, und das nur einen Schritt vom städtischen Leben entfernt.

Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#)

**“Überzeugen Sie sich selbst & vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin.”**

Betriebskosten ( inkl. UST ) : 489,37 €

Rücklage: 125,94 €

Rücklage Stand per 09.09.2024: 86.203,92 €

**Richtpreis: 379.000,--€ \*)**

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von**

**der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbotes!**

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

Heizwärmeb 66.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwB  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.07  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse E  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: