

**"3 Zimmer. Voller Möglichkeiten"**



ETW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_27892**

**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. 1953
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,79
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



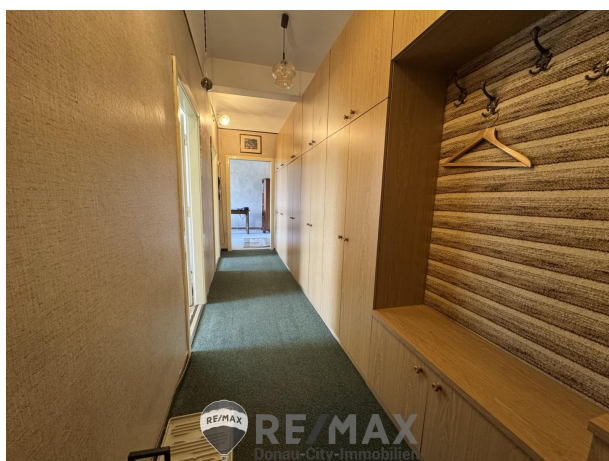
**Adi Balaj**

RE/MAX Favorit  
Laxenburgerstraße 21  
1100 Wien

H +436767713669







WIR FEIERN



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



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## "3 Zimmer. Voller Möglichkeiten"

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 5. Stock bietet auf 72 m<sup>2</sup> eine solide Basis für alle, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten – ruhig gelegen, mit sehr guter Infrastruktur im Herzen des 10. Bezirks.

### **Raumaufteilung & Ausstattung:**

Vom Gang gelangt man ins Badezimmer und zur separaten Toilette. Weiter führt der Weg in die Küche, die über einen praktischen Abstellraum verfügt. Anschließend erreicht man das erste Zimmer, das vielseitig genutzt werden kann. Das großzügige Wohnzimmer dient als zentraler Wohnbereich und bietet Zugang zum Schlafzimmer.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in der Puchsbaumgasse 41, 1100 Wien, einer ruhigen Seitenstraße mit sehr guter Anbindung. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und gastronomische Angebote. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinien 6 und 11 sowie die Buslinien 7A und 65A sind fußläufig erreichbar. Die U1-Station Reumannplatz ist nur wenige Minuten entfernt und bringt Sie direkt ins Stadtzentrum.

Betriebskosten (inkl. USt) : 168,37 €

Rücklage: 81,35 €

**Richtpreis: 199.000 ,-- EURO \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Zur Visualisierung wurde das Titelbild teilweise KI-unterstützt bearbeitet.

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

Heizwärmebed  
edarf: 119.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 2.79  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse E  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: