

**Perfekte 4-Zimmer-Familien-Wohnung mit Loggia und  
freiem Blick, exzellenter Grundriss, niedrige  
Betriebskosten, Garagenplatz um zzgl. € 25.000,--**



**Objektnummer: 960/73552**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,07 €
<b>USt.:</b>	12,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Kepka**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26330

H +43 664 8181970

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



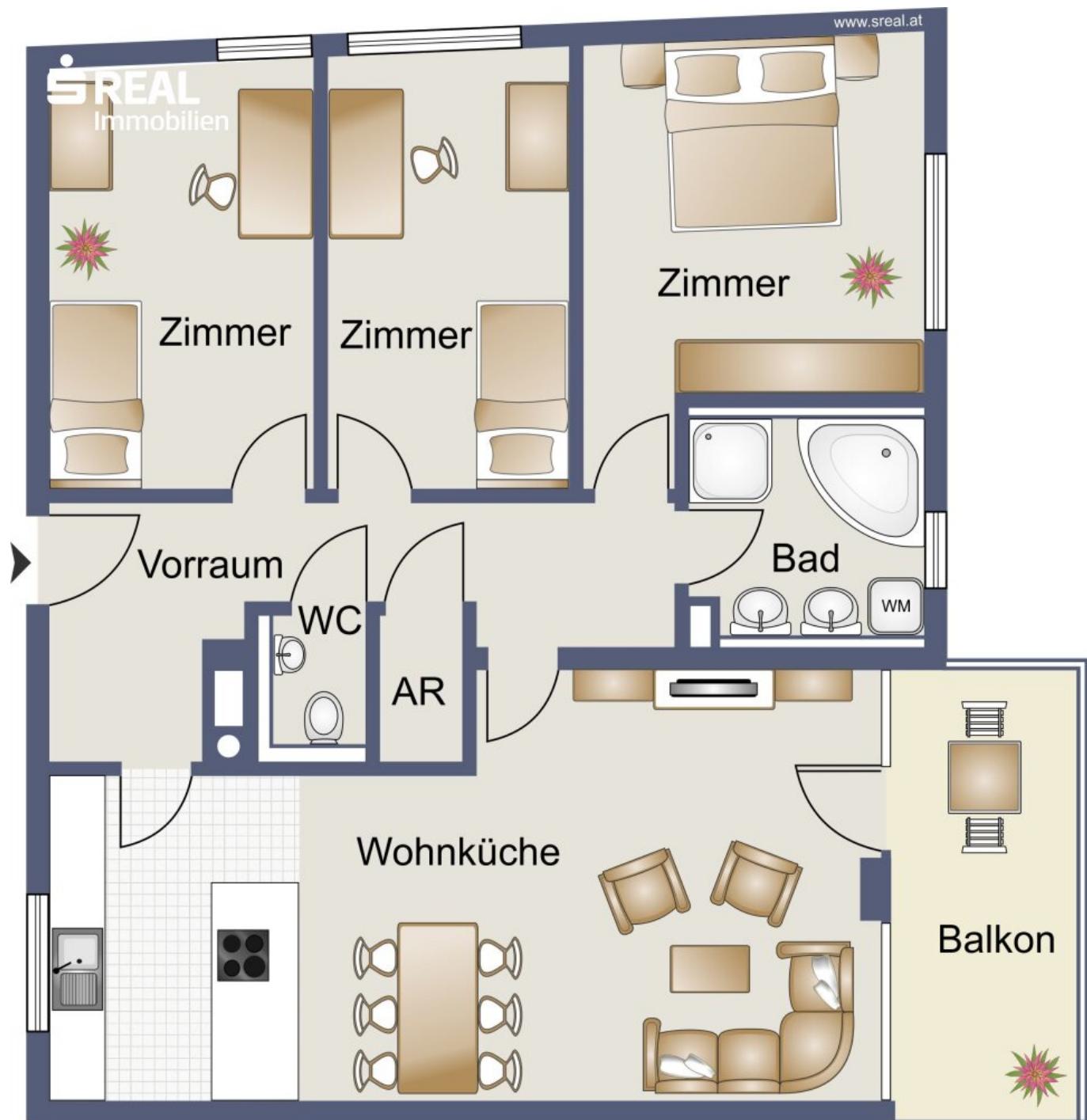
ermin zur



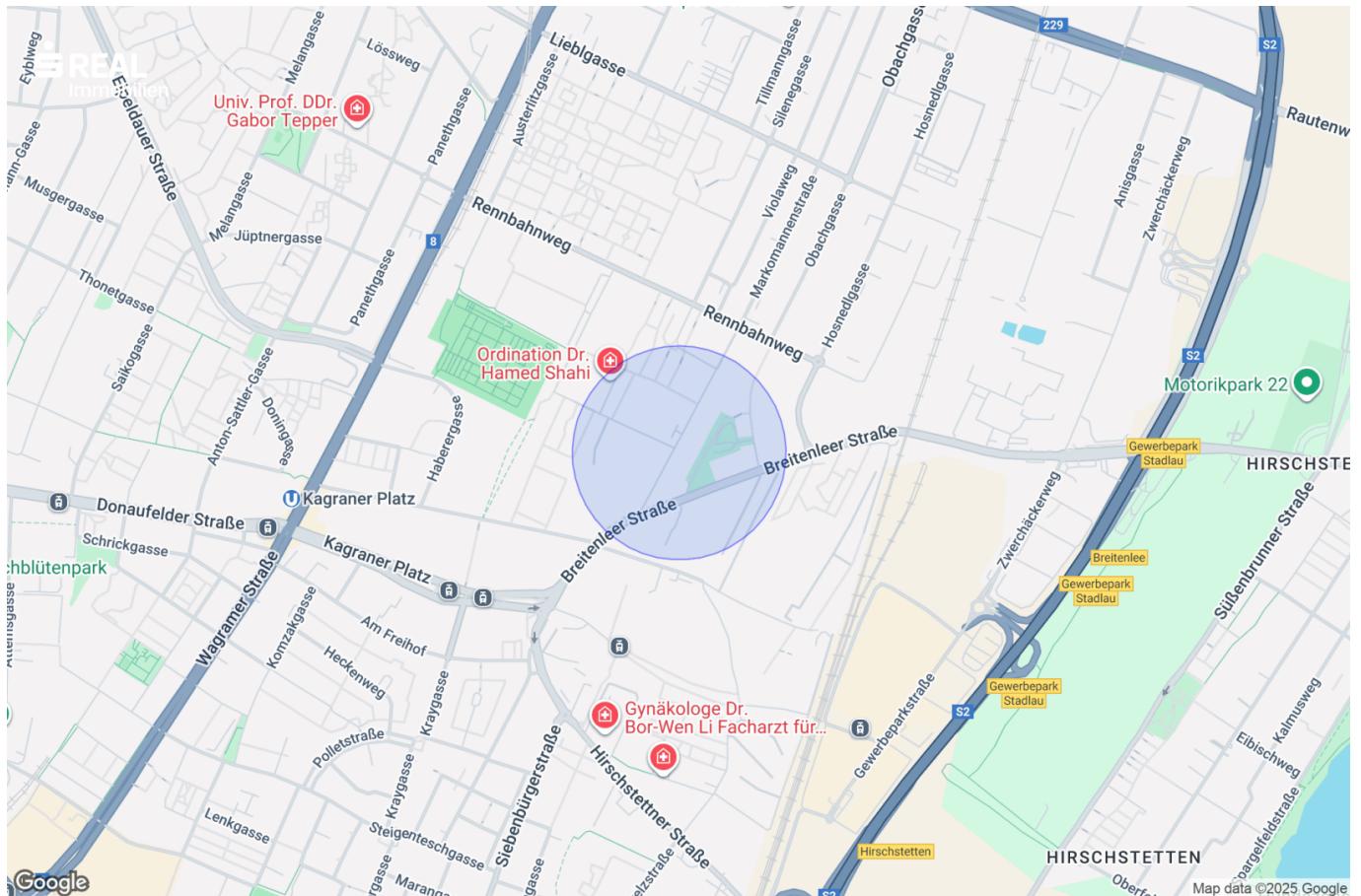








Skizze Obergeschoss



# Objektbeschreibung

Sie suchen eine schöne **4-Zimmer-Wohnung mit genügend Platz für Ihre Familie?**  
Mit ausgezeichnetem Grundriss und Loggia und brauchen einen Garagenplatz?

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines ca. **2010 errichteten Neubaus** in der Bertha-von-Suttner-Gasse.

Sie bietet eine **großzügige Wohnfläche von über 92 m<sup>2</sup>** und eine **Loggia mit zusätzlich fast 6 m<sup>2</sup>.**

Die Wohnung besteht aus:

- einem sehr großen Wohnzimmer mit offener Küche (ca. 34 m<sup>2</sup>)
- drei schönen (Schlaf-) Zimmern (ca. 15, 12 und 12 m<sup>2</sup>)
- einem sehr gut ausgestatteten Badezimmer mit **Badewanne, Dusche** und Waschmaschinenanschluss und Fenster (**Tageslicht!!!**)
- einem WC mit Handwaschbecken
- einem praktischen Abstellraum
- einem zentralen Vorräum
- einer fast 6 m<sup>2</sup> großen Loggia.

Das Wohnzimmer mit offener Küche, die Loggia, das Bad und das große Schlafzimmer sind südostseitig orientiert und Sie genießen einen **schönen freien Blick auf einen grünen Vereinssportplatz.**

Ein großes Kellerabteil mit fast 5 m<sup>2</sup> steht zur Verfügung.

Die Heizung erfolgt über die Fernwärme, die Warmwasseraufbereitung über einen Speicher im Badezimmer.

**Der Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage **muss um zusätzlich € 25.000,-- erworben werden.**

Die aktuellen monatlichen **Betriebskosten** inklusive Rücklage sind **sehr günstig** und betragen nur € 165,77 für die Wohnung und € 20,11 für den Garagenplatz.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Die Buslinien 24A und 27A verbinden direkt zur U1. Ein moderner Supermarkt ist in wenigen Gehminuten erreicht. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie weiters am Kagraner Platz.

Sehen Sie sich diese attraktive Wohnung unbedingt an. Es lohnt sich! Sie benötigen einen Kredit? Als Immobiliendienstleister der ERSTE Bank helfen wir Ihnen gerne weiter und belohnen Sie mit einer € 300,-- Gutschrift.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap