

## **3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia nahe Prater & Donaukanal – gepflegt, citynah & ideal für Anleger**



**RE/MAX**

Zimmer 1 Wohnung 1020 Wien

**Objektnummer: 1662\_3095**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1964
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

### Martin Meindl

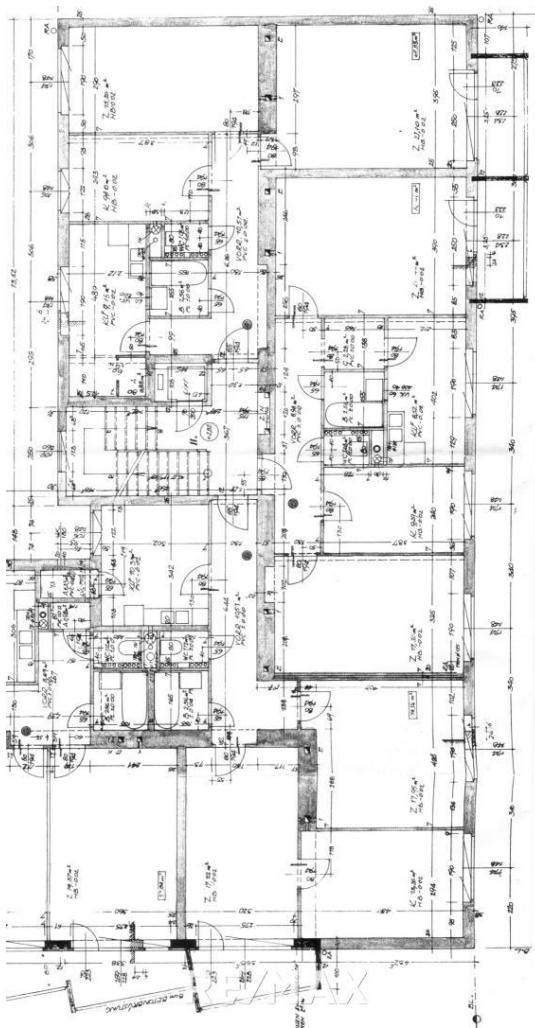
RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

H +4369917251885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia nahe Prater & Donaukanal – gepflegt, citynah & ideal für Anleger

Wohnnutzfläche (incl. verglaste Loggia): ca. 78–79 m<sup>2</sup>

Geschoss: 1. Liftstock

Zimmer: 3 Zimmer + verglaste Loggia

Highlights der Wohnung

- Großzügige Wohnfläche mit optimaler Raumaufteilung
- Helle, freundliche Zimmer und große Fensterflächen
- Verglaste Loggia – ganzjährig nutzbar
- Küche voll ausgestattet mit allen Geräten + Speis/Abstellraum
- Bad mit Badewanne, separate Toilette
- Komfortabler Liftzugang
- Gepflegtes Wohnhaus mit gutem Allgemeinzustand

Raumaufteilung

- Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe
- WC separat
- Badezimmer mit Wanne
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Weiteres Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Küche mit allen Geräten + Speis
- Verglaste Loggia

Wohnkomfort & Ausstattung

- Lichtdurchflutete Räume
- Zeitlose Grundrissplanung
- Hochwertige, gepflegte Allgemeinbereiche
- Sofort beziehbar bzw. bestens vermietbar

Besonders interessant für Anleger

Diese Wohnung ist aufgrund des freien Mietzinses besonders attraktiv für Anleger – ideal als zukunftssichere Wertanlage oder Vorsorgewohnung.

Das Wohnhaus

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wird laufend gewartet. Die Bewohnerstruktur ist angenehm und ruhig. Gute Erreichbarkeit durch den Lift sowie eine ordentliche und saubere Hausanlage runden das Gesamtbild ab.

## Geeignet für

- Familien
- Paare
- Anleger
- Personen mit Platzbedarf oder Home-Office

## Fazit

Eine attraktive und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in einem soliden, klassischen Wohnhaus – mit durchdachter Raumaufteilung, verglaster Loggia und bester Vermietbarkeit dank freiem Mietzins. Eine Gelegenheit, die man sich nicht entgehen lassen sollte!

? Top-Lage zwischen Donaukanal, Prater und Innenstadt

## Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer besonders begehrten Wohnlage – direkt zwischen dem Donaukanal und dem weitläufigen Prater, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Wiens.

In unmittelbarer Nähe bietet der Donaukanal hervorragende Freizeit- und Sportmöglichkeiten: Spazierwege entlang des Wassers, Radstrecken, Laufstrecken sowie moderne Gastro- und Barangebote im Sommer.

Gleichzeitig erreicht man in kurzer Zeit den Wiener Prater, eine der größten und grünsten Parkanlagen Wiens – perfekt zum Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur. Das macht die Lage sowohl für aktive Stadtbewohner als auch für Familien und Ruhesuchende attraktiv.

Dank der Nähe zu Praterstern besitzt die Wohnung eine hervorragende Anbindung — sowohl mit U-Bahn, S-Bahn als auch Tram/Bus. Für Pendler, Berufstätige, Studenten oder Freizeitnutzer bedeutet das: kaum Wartezeiten, schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und beste Anbindung ans Umland.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

## Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Die Vertragserrichtung ist an die Rechtsanwaltskanzlei MMag. Anelia Paskaleva, Kärntner Ring 5-7/7. Stock 1010 Wien, gebunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!