"ANKOMMEN IM VIERTEN"

01. Eigentumswohnung 1040 Wien

Objektnummer: 1626_25875

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	ca. 1963
Wohnfläche:	84,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	395.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

MMag. Günter Tuhy

RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

H +43 678 122 24 34
F +43 1 208 31 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Loggia
2,55 m²
Küche
8,28 m²
AR
1,00 m²
WC
1,25 m²
Bad
2,89 m²
Vorraum
8,87 m²
Zimmer
21,70 m²
AR
Flur
Zimmer
15,02 m²
Zimmer
Loggia
3,40 m²
4,16
1,52
4,50
2,15
3,78
3,00
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

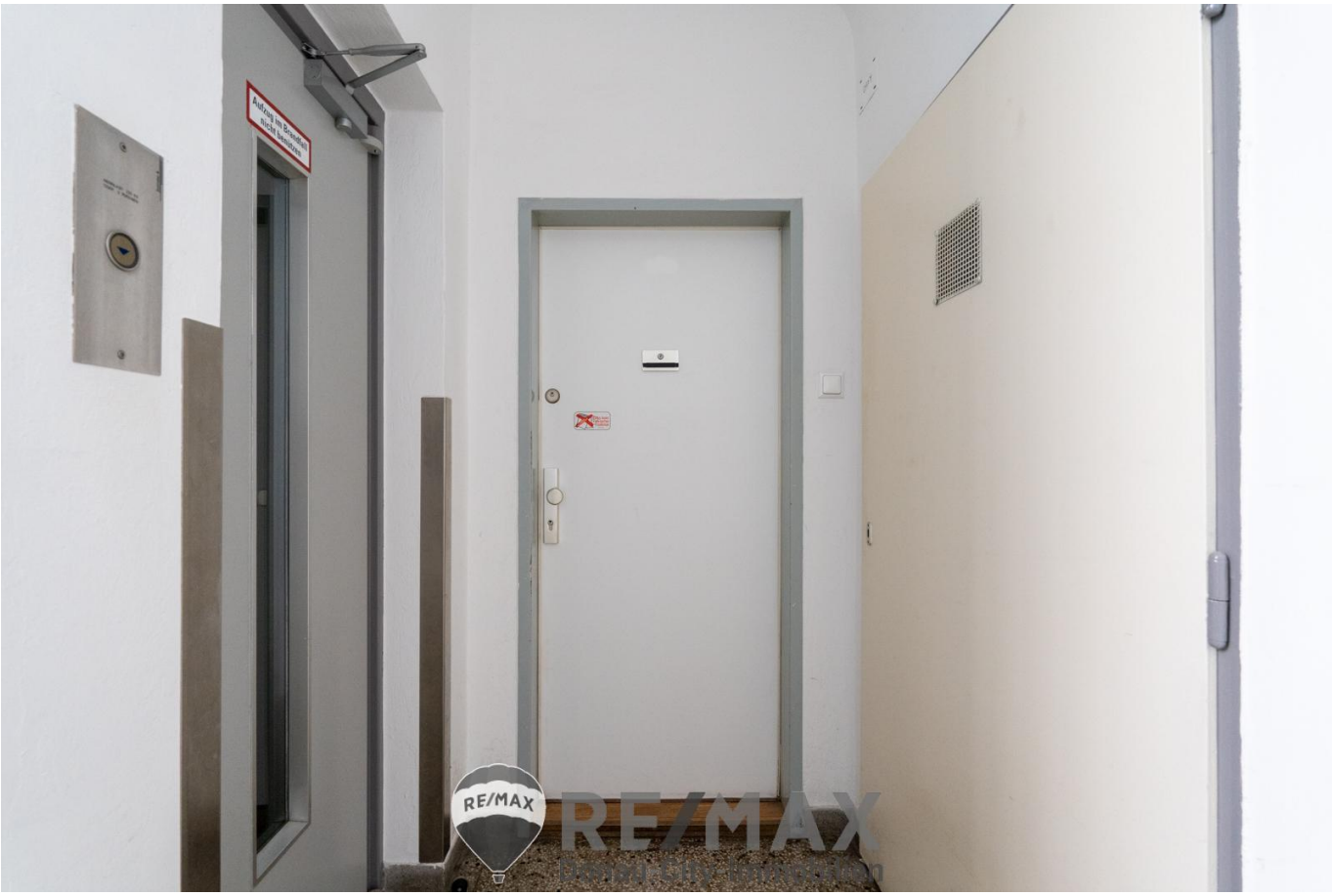
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



Objektbeschreibung

ANKOMMEN IM VIERTEN

Eine sehr attraktive helle 3-Zimmer Wohnung mit 2 Loggien und ca. 85 m² Nutzfläche und ansprechender Raumaufteilung steht nun im begehrten 4. Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Rubenspark zum Verkauf. Sie liegt im 1. Liftstock und alle Räume sind zentral begehbar.

Die Wohnung ist teils zur Straßenseite, teils zum Innenhof ausgerichtet. Eine neuwertige Therme wurde 2024 installiert, das Badezimmer und das WC sind getrennt.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, dies gibt Ihnen als kreativer Kopf oder Renovierungsprofi die Chance, Ihren eigenen Wohntraum in einem heiß begehrten Bezirk von Wien zu verwirklichen.

Die vorzügliche innerstädtische Lage ist ein immenser Pluspunkt, attraktive Ziele wie der Naschmarkt, die Wiedner Hauptstraße oder das Freiviertel sind rasch zu Fuß oder auf dem Rad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sowie allgemeine Infrastruktur (Öffentlicher Verkehr, Schulen, Ärzte, Apotheken), Top-Gastronomie ebenso wie charmante Lokale, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Betriebskosten Netto: 166,42 €
USt. 17,59 €
Reparaturrücklage: 95,61 €

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	176.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.8
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	E