

## **“Charmante 3-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoß mit Balkon in Favoriten“**



DG Wohnung 1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_26513**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1900                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,05 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,92                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



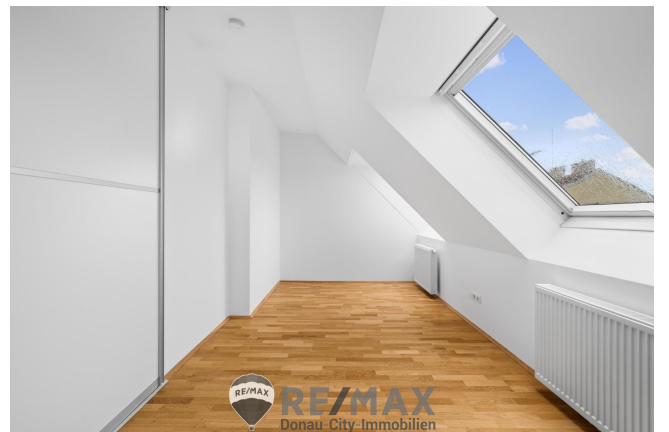
**Samet Erdinc**

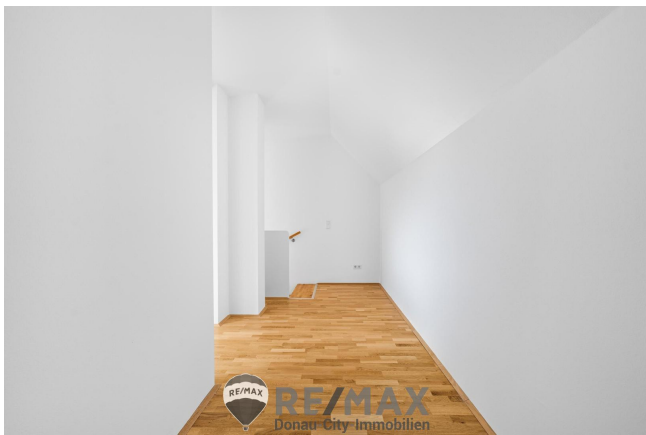
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 660 608 0 608

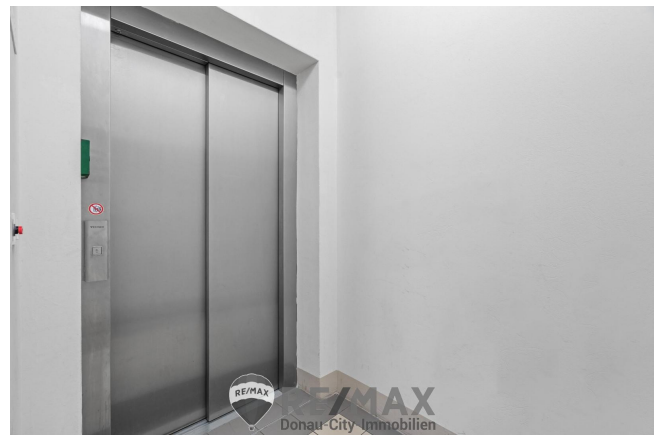
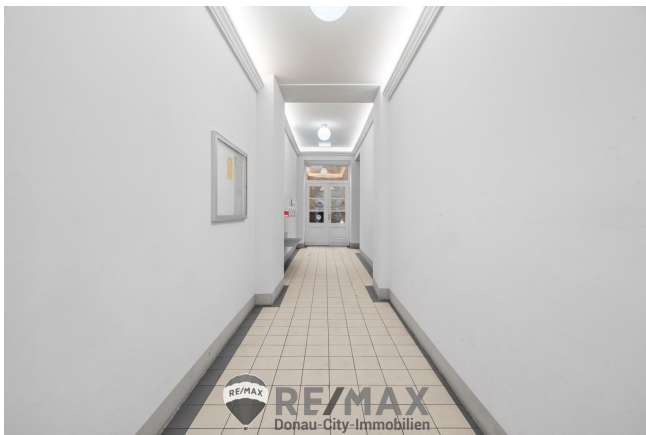




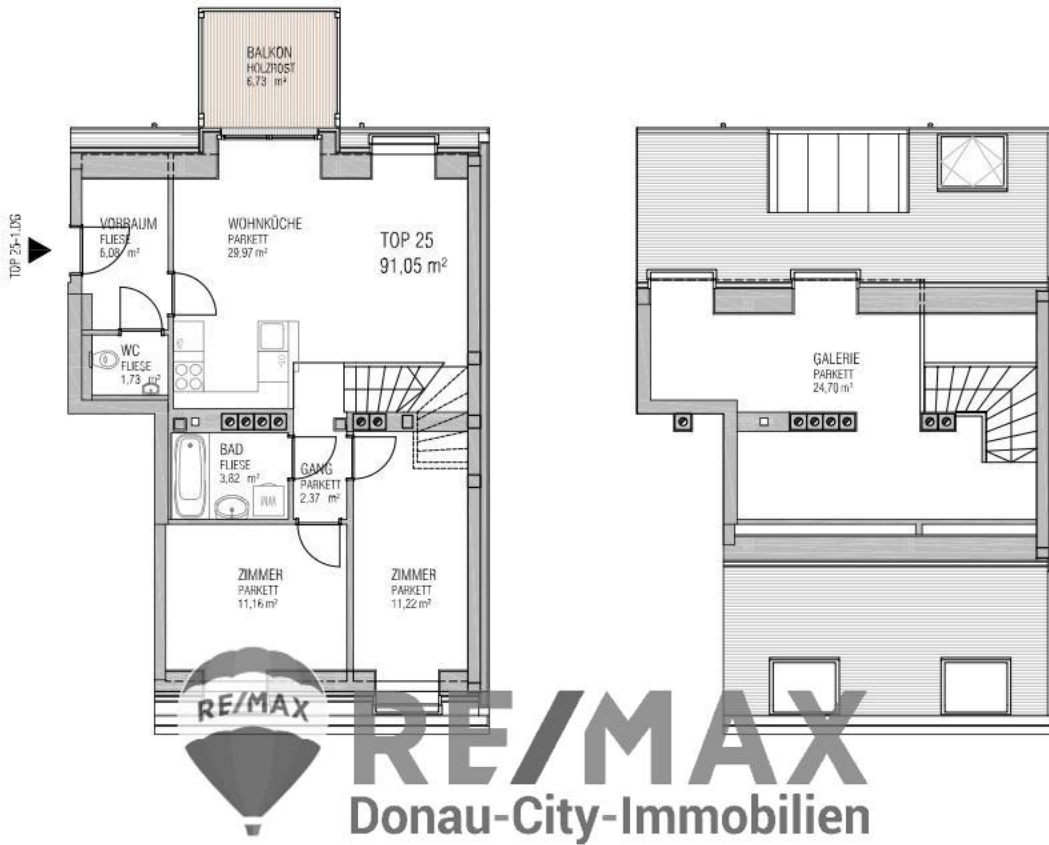












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigentümerversicherung  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien **GENERALI**

## Objektbeschreibung

### “Charmante 3-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoß mit Balkon in Favoriten“

Diese attraktive 3-Zimmer-Maisonettewohnung liegt Dachgeschoß eines im Jahr 1900 erbauten Hauses. Mit einer Wohnfläche von 91,05m<sup>2</sup>, einem Balkon von 6,73m<sup>2</sup>, bietet dieses Objekt eine perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und eigener Freifläche. Weiteres ist eine Galerie in der oberen Etage der Maisonettewohnung zu finden. Die Wohnung befindet sich im leerstehenden Zustand und kann sofort bezogen werden. **Ausstattung und**

**Aufteilung** Die Wohnung ist mit einer Gasheizung und Heizkörpern ausgestattet, die für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgen. Die Raumaufteilung umfasst: - ein geräumiges Wohnzimmer samt Kücheneck - zwei gemütliche Schlafzimmer - ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss - ein separates WC - einen Vorraum - kein Kellerabteil

**Eckdaten im Überblick** Wohnfläche: 91,05m<sup>2</sup> Zimmeranzahl: 3 Freifläche: Balkon (6,73m<sup>2</sup>) Kaufpreis: € 449.000 Baujahr: 1900 Betriebskosten: € 310,90 (netto) Liftkosten: € 59,19 (netto) Heizkosten: € 109,26 (netto) Warmwasser: € 45,53 (netto) Reperaturrücklage: € 1,06 / m<sup>2</sup>

**Besondere Merkmale** Gasheizung mit Heizkörpern Leerstand – sofort verfügbar Mietzinsbildung: Richtwert Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur

**Kaufvertrag und Nebenkosten** Die Kaufvertragserrichtung erfolgt durch die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH. Die Errichtungsgebühr beträgt 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. sowie Barauslagen. **Kaufpreis: € 449.000,--** Erleben Sie diese charmante Wohnung mit Balkon in Favoriten – perfekt für Stadtliebhaber mit einem Faible für Urbanes! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 137.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.92

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges D

amtenergieeffizien

z: