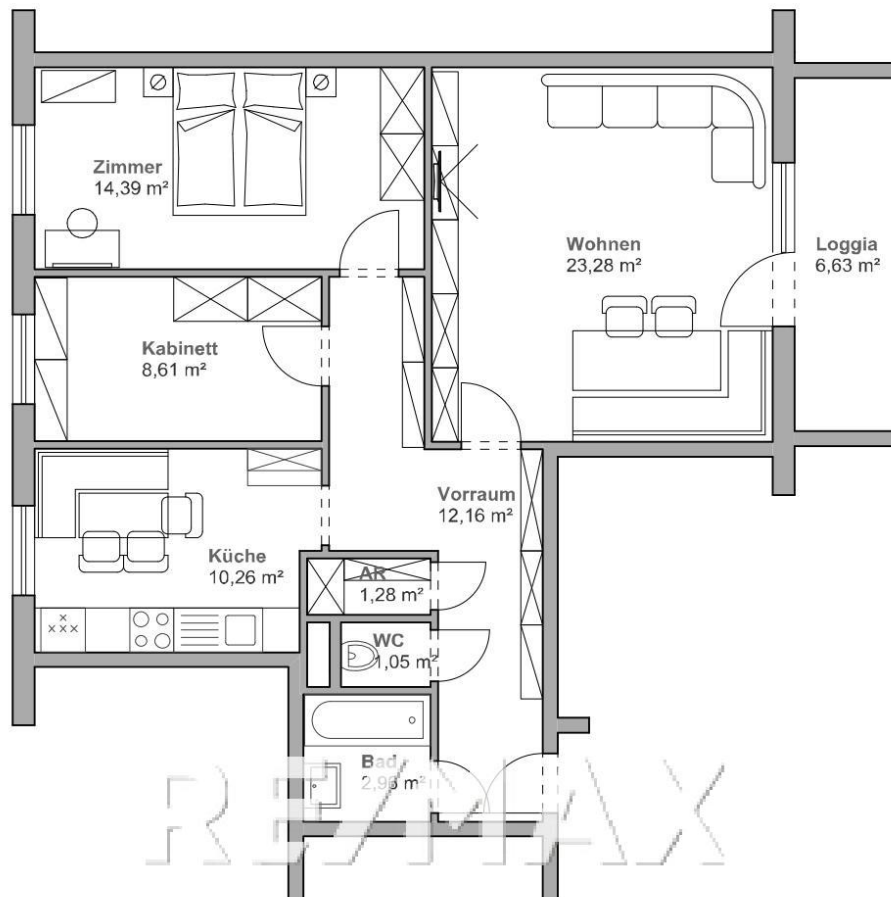


## 3-Zimmer-Wohnung im 20. Bezirk – Perfekt für Familien



Loggia

**Objektnummer: 3840\_119**

**Eine Immobilie von RE/MAX Inspire**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	81,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marion Lewinter-Ybinger**

RE/MAX Inspire  
Haidgasse 2  
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















## Objektbeschreibung

**Wohnung in Wien 1200 zu kaufen – 3840/119 Objektbeschreibung:** Diese charmante Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Begehrbarkeit der Zimmer, die eine optimale Nutzung der Fläche ermöglicht.

**Lage:** Die Wohnung liegt in einer ruhigen, freundlichen Wohngegend, die durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U6 Jägerstraße, 31, 5B) und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten besticht. Hier können Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. **Raumaufteilung:** Wohnzimmer mit Loggia: Das geräumige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich. Große Fenster und Türen schaffen einen hellen Raum und eine angenehme Atmosphäre. Die ca. 7 m<sup>2</sup> große Loggia erweitert den Wohnraum. Schlafzimmer: Das Schlafzimmer ist hofseitig gelegen und ideal für erholsame Nächte. Kinderzimmer/Büro: Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office und bietet Ihnen Flexibilität in der Nutzung. Abstellraum: Der praktische Abstellraum befindet sich gleich neben der Küche und bietet viel Platz für die alltäglichen Dinge. modernes Bad mit Wanne, kürzlich saniert getrenntes WC

**Ausstattung:** Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundausstattung. Die Böden sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und die Wände sind neutral gehalten, sodass Sie Ihre persönlichen Gestaltungsideen problemlos umsetzen können. **Sonstiges:** Ein Stellplatz kann optional angemietet werden. **Fazit:** Diese Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 1. Stock ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! **Besichtigungen:** Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin! Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). **Nebenkosten** 3,5% Grunderwerbsteuer 1,1% Grundbuchseintragung 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt. Vertragserrichtung nach Vereinbarung 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! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 61.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärme C

bedarft:

Faktor Gesamter 2.6

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G E

esamtenergieeffi

zienz: