

**"OPEN HOUSE 01.02.2025 - 4 Zimmer mit Loggia nahe VET  
MED - Kagraner Platz"**



Grundriss

**Objektnummer: 1626\_26580**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1966
<b>Wohnfläche:</b>	99,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

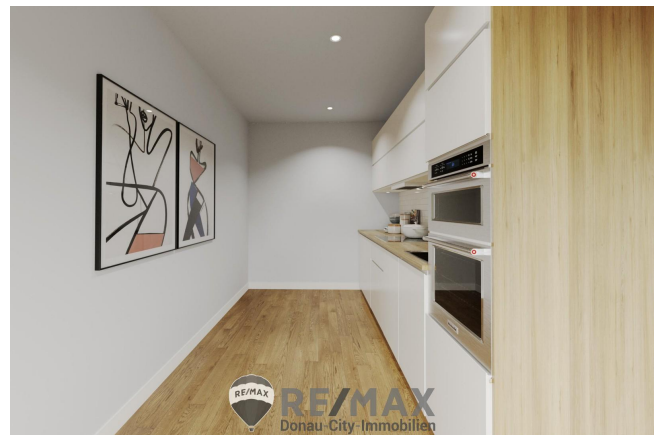


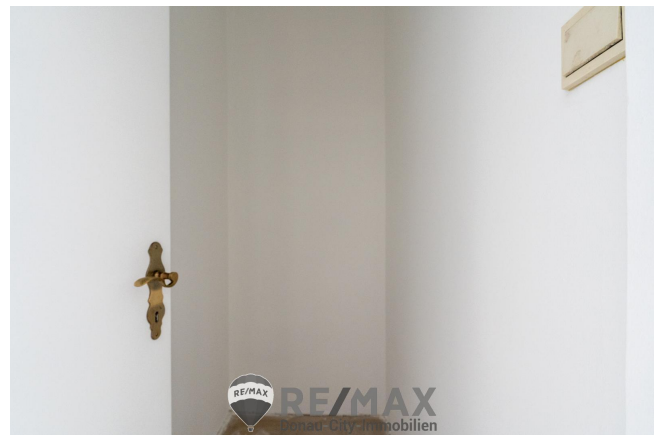
### Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320  
F +43 1/2644185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









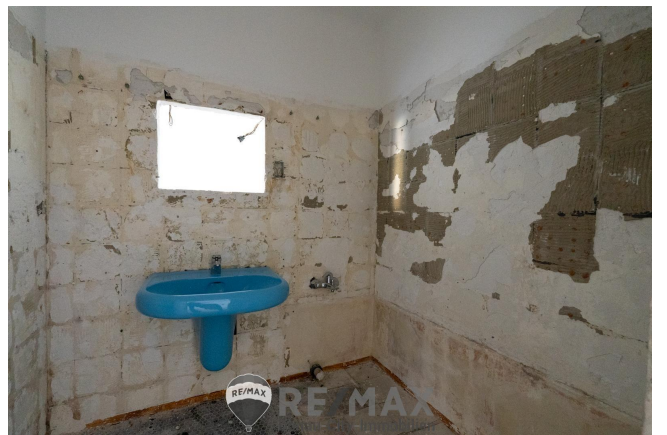
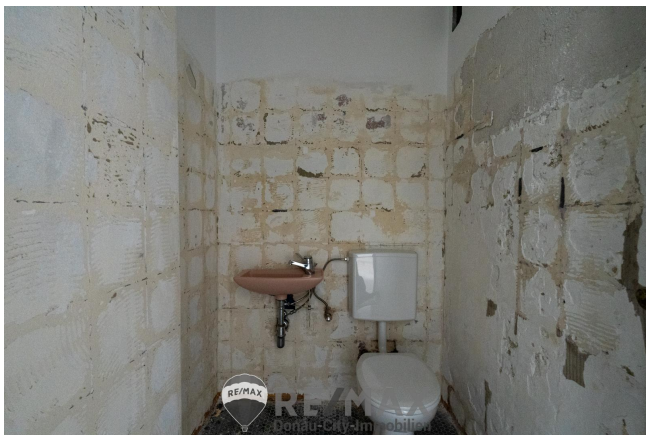


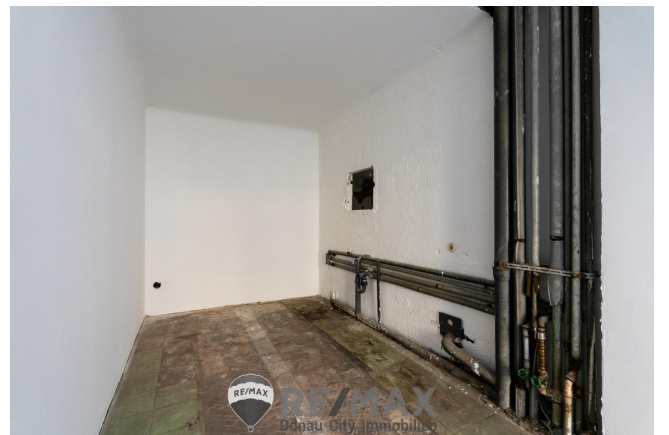
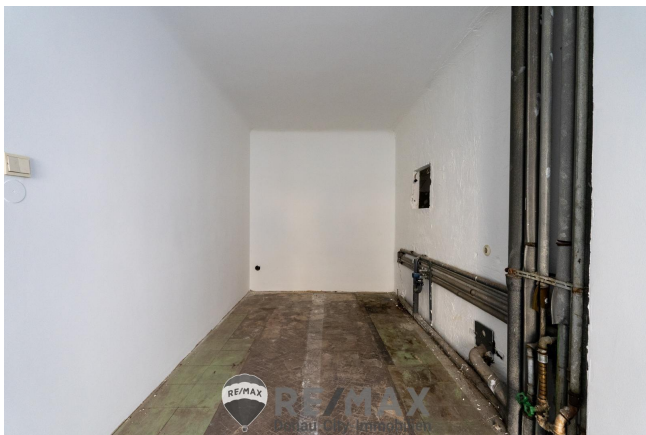
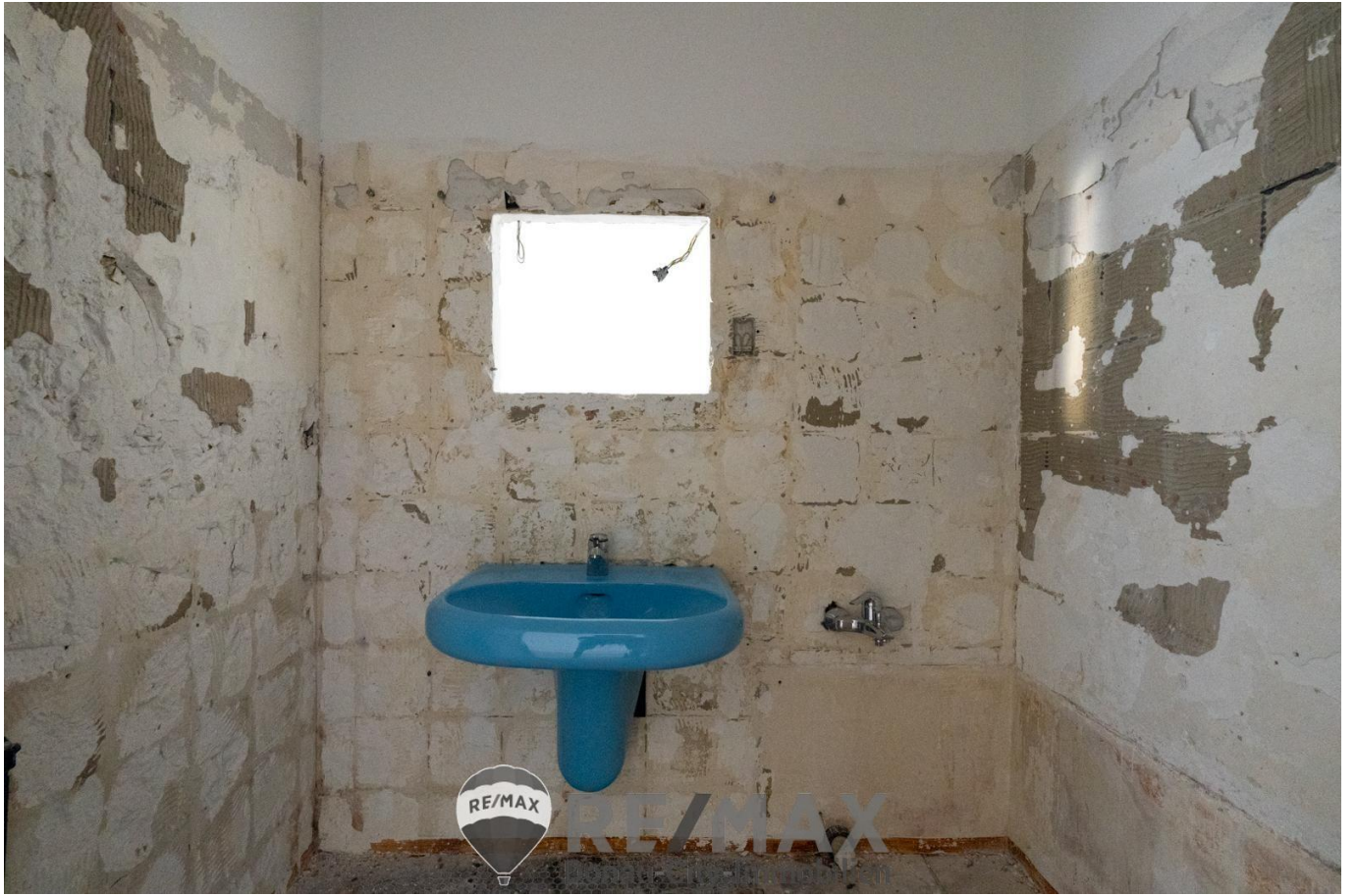




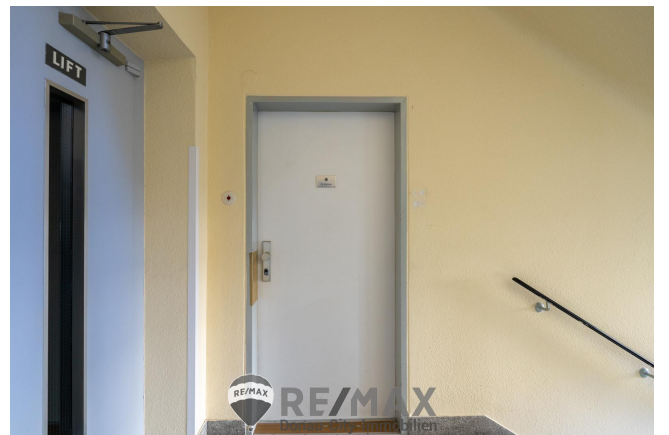












# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

### **"4 Zimmer mit Loggia nahe VET MED - Kagraner Platz Kagran" OPEN**

**HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen, am Samstag, den 01.02.2025, von 10:00 Uhr bis 12:00! Um Online Anmeldung wird gebeten!** Ab sofort steht diese tolle

Erdgeschosswohnung in einer ruhigen und zentralen Lage frei zum Verkauf. Die gepflegte, sehr schöne Wohnhausanlage in der Eipeldauerstraße im 22. Bezirk wurde im Jahre 2011 umfangreich thermisch saniert und liegt in der Nähe der U1-Station "Kagraner Platz". Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Vorzimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, Abstellraum und WC. Der großzügige Wohnraum ist offen mit der räumlich abgetrennten Küche verbunden und hat einen direkten Ausgang auf die Loggia. Die Wohnung wurde komplett neu ausgemalt, es bleibt Ihnen überlassen wie Sie die Wohnung gestalten möchten, vom Bodenbelag bis zur Küche und dem Badezimmer. Alles ist individuell nach Ihrem Geschmack gestaltbar! Ein großes Kellerabteil gehört ebenso zu dieser Wohnung und bietet ausreichenden Stauraum. Infrastruktur: Die Infrastruktur ist sehr gut. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nahe gelegene Donauzentrum - eines der größten Shopping-Center in Wien - bietet neben Geschäften und Supermärkten auch div. Restaurants und ein Kino. Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung wie z.B der nahe gelegene Ingeborg Bachmann Park und die Grünanlagen der allseits sehr begehrten "Alten Donau". Diese erreichen Sie bequem mit der U-Bahn in nur 2 Station oder mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten. Die Alte Donau lädt zu erholsamen Spaziergängen und an heißen Sommertagen zu einem erfrischenden Bad ein. Außerdem kann man in einem der zahlreichen Restaurants ein hervorragendes Abendessen oder ein romantisches Dinner genießen. Verkehrssituation: a) Öffentlicher Verkehr Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien: 31A und 27A sowie in wenigen Gehminuten entfernt mit der U1) erreichbar. Die Autobusstation Jüptnergasse (Autobuslinie 31A) befindet sich fast direkt vor der Haustüre. Die U1 Station "Kagraner Platz" ist ca. 13 Gehminuten entfernt. b) Individualverkehr Mit dem PKW ist die Liegenschaft gut erreichbar, auch die Parksituation auf öffentlichem Grund ist in Ordnung Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gas-Zentralheizungsanlage. Betriebskosten inkl. Rücklage, WW und HK 537,97€.

**Der DAVE-Richtpreis beträgt € 299.000,-. Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! **"4 Rooms with Loggia near VET MED - Kagraner Platz Kagran" OPEN HOUSE viewing with individual appointments on Saturday, 1st January 2025, from 10:00 AM to 12:00 PM! Phone registration is requested!**

This wonderful ground floor apartment in a quiet and central location is now available for sale. The well-maintained, beautiful residential complex on Eipeldauerstraße in the 22nd district underwent extensive thermal renovation in 2011 and is located near the U1 station "Kagraner Platz". The apartment features a spacious hallway, 3 bedrooms, 1 bathroom, a storage room, and a toilet. The generous living area is open with a



separate kitchen and has direct access to the loggia. The apartment has been completely repainted, allowing you the freedom to design it to your liking, from flooring to the kitchen and bathroom. Everything can be customized to your individual taste! A large basement compartment also belongs to this apartment, providing ample storage space. Infrastructure: The infrastructure is excellent. All daily necessities, as well as cafes and restaurants, are in the immediate vicinity. The nearby Donauzentrum - one of the largest shopping centers in Vienna - offers shops, supermarkets, various restaurants, and a cinema. Recreational opportunities are available in the surrounding parks, such as the nearby Ingeborg Bachmann Park and the green areas of the highly sought-after "Alte Donau". You can easily reach these by subway in just 2 stops or by bike in about 15 minutes. The Alte Donau invites you for relaxing walks and refreshing swims on hot summer days. Additionally, you can enjoy an excellent dinner or a romantic meal in one of the numerous restaurants. Transport Situation: a) Public Transport The property is accessible by public transportation (bus lines: 31A and 27A and within a few minutes' walk to the U1). The bus stop Jüptnergasse (bus line 31A) is almost directly in front of the house. The U1 station "Kagraner Platz" is about a 13-minute walk away. b) Private Transport The property is easily accessible by car, and the parking situation on public grounds is satisfactory. The property is heated by a central gas heating system. Operating costs are 537,97 euros, including hot water and heating. **The DAVE guide price is € 299,000. The sale will be conducted through the new ) digital bidding process / DAVE. ) The stated price is a guide price, as the price is defined by the interested party with an \*) online bid and can vary depending on demand. Acceptance is solely at the discretion of the seller through countersigning the submitted bid!** The agent is acting as a dual broker!

Angaben gemäß  
gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 34.8

wär kWh/

m<sup>2</sup>a

edarf)

:

Klas B

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 1.18

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas C

se F

aktor  
Ges  
amte  
nergi  
eeffi  
zienz  
: