

## "Charmante 2-Zimmer-Wohnung nahe der U3"



ETW 1030 Wien

**Objektnummer: 1626\_26606**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1903
<b>Wohnfläche:</b>	57,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



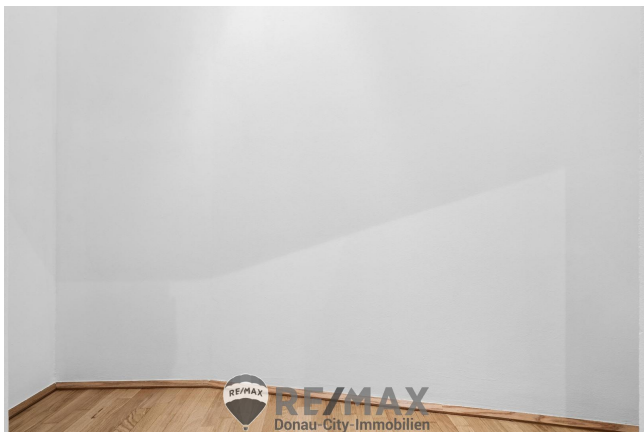
### Samet Erdinc

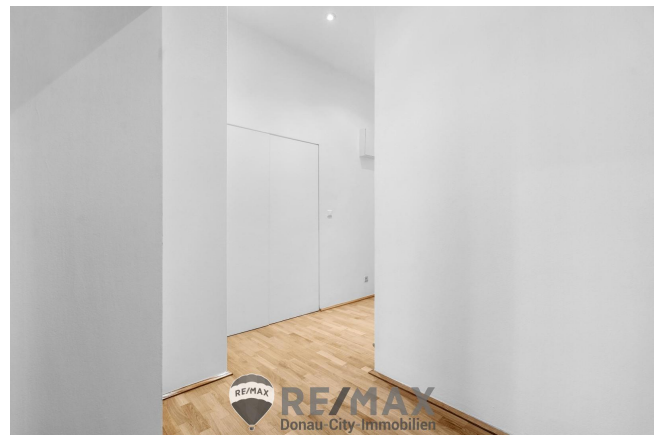
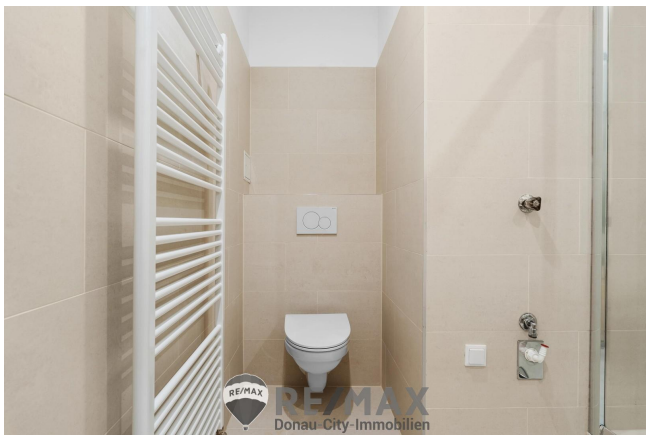
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 660 608 0 608

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









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



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien  
GENERALI

## Objektbeschreibung

**“Bestechend gut aufgeteilte 2-Zimmerwohnung“** Diese lichtdurchflutete, charmante Eigentumswohnung befindet sich im 3. Wiener Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Schlachthausgasse und zum ruhigen Teil des Donaukanals. Mit ihrer idealen Raumaufteilung auf ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie den perfekten Lebensraum für Singles oder eignet sich ideal als geräumiger Zweitwohnsitz. **Ausstattung und Aufteilung** Die Wohnung wurde erst kürzlich saniert und ist modern ausgestattet. Mit einer Gasheizung und Heizkörpern wird auch in den kalten Monaten für wohlige Wärme gesorgt. **Die Raumaufteilung umfasst:** - ein geräumiges Schlafzimmer - eine großzügige Wohnküche mit viel Platz für gemeinsames Kochen und Essen - einen großen Vorraum - ein Badezimmer mit Dusche & WC - einen praktischen Abstellraum Zusätzlich ist der Wohnung ein **Kellerabteil** zugeordnet, das weiteren Stauraum bietet. **Besonderheiten** Die Altbauwohnung besticht durch ihre große Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Sie verbindet moderne Wohnqualität mit einem erstklassigen Raumkonzept. - Neue Fliesen im Badezimmer und WC - Parkettböden in den Aufenthaltsräumen **Die ausgezeichnete Lage bietet:** - Eine hervorragende Anbindung durch die U3-Station Schlachthausgasse - Die Nähe zum Donaukanal, ideal für Freizeit und Erholung - Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in direkter Umgebung Diese Wohnung bietet eine einzigartige Kombination aus urbaner Lage, moderner Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. **monatl. Kosten:** BK: 132,94 € (Netto) BK-Lift: 32,23 € (Netto) Reperaturrücklage: 1,06 € / m<sup>2</sup> **Preis: € 329.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 124.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 2.29

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt D

energieeffizienz: