

# "großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung nahe der U3"



ETW 1030 Wien Symbolbild

**Objektnummer: 1626\_26607**

**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. 1987
<b>Wohnfläche:</b>	133,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Samet Erdinc**

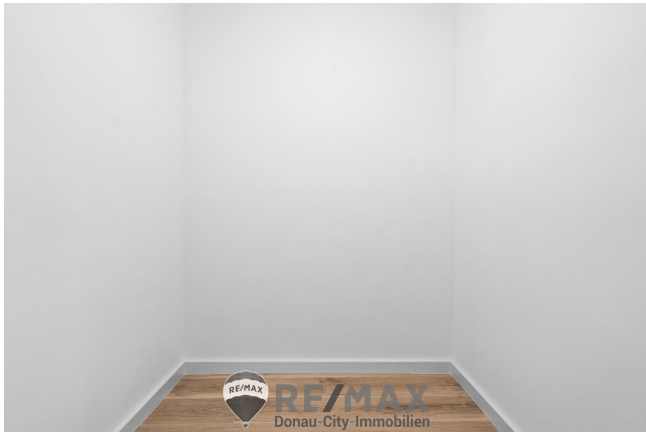
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 660 608 0 608





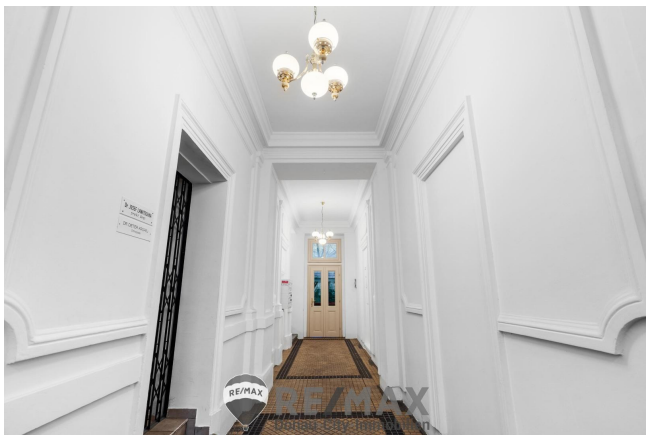




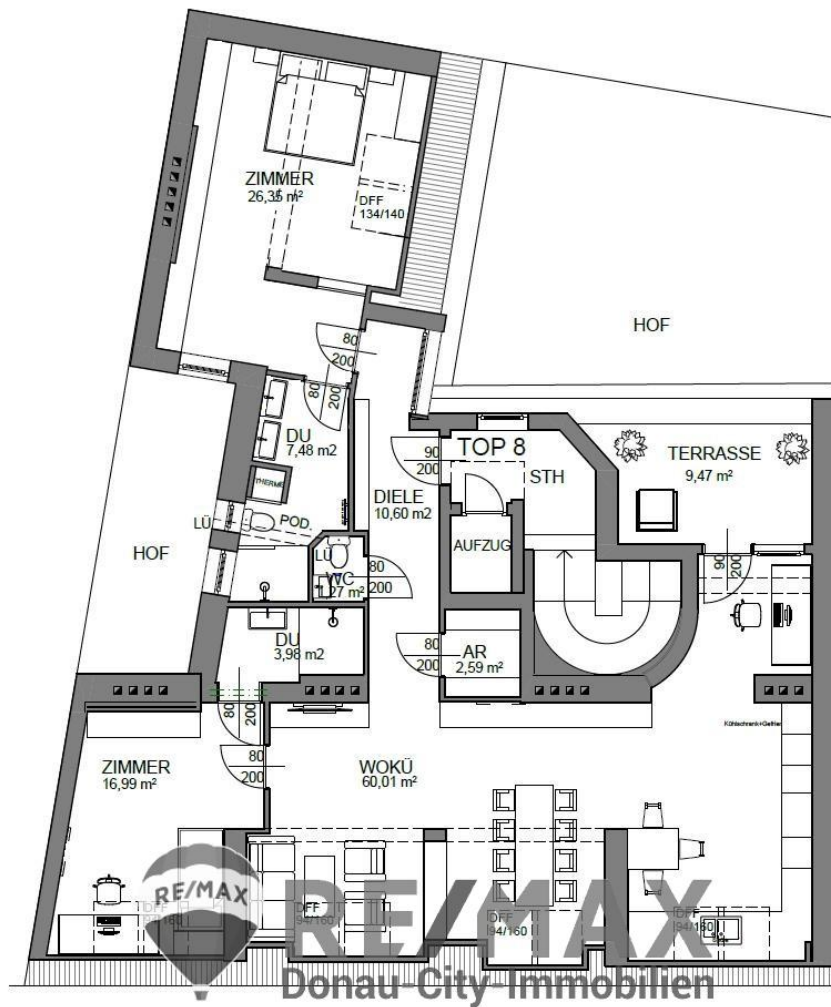












**RE/MAX** Gebrauchtimmobilen  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



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

## Objektbeschreibung

**“Geräumige, gut aufgeteilte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse“** Diese lichtdurchflutete, charmante Eigentumswohnung befindet sich im 3. Wiener Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur U3-Station Schlachthausgasse und dem ruhigen Teil des Donaukanals. Mit einer ideal durchdachten Raumaufteilung und großzügigen ca. 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein perfektes Zuhause für Familien oder eignet sich hervorragend als geräumiger Zweitwohnsitz. **Ausstattung und Aufteilung** Die Wohnung wurde erst kürzlich saniert und bietet eine moderne und hochwertige Ausstattung. **Sie verfügt über:** - zwei geräumige Schlafzimmer, ideal für Familien oder Gäste - einen großen Vorraum, der Platz für Stauraum und Garderobe bietet - eine Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse - zwei moderne Badezimmer mit Dusche & WC - eine Nische, perfekt geeignet als Arbeitsplatz oder Lesebereich - einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft Die Gasheizung mit Heizkörpern sorgt für wohlige Wärme während der Wintermonate. Ein **Kellerabteil** bietet weiteren Stauraum. **Besonderheiten** Die Wohnung überzeugt durch ihre große Terrasse, die von der Wohnküche aus erreichbar ist, und eine helle, freundliche Atmosphäre dank der Fenster an allen Seiten. **Weitere Highlights:** - Neue Fliesen in den Bädern und WC - Parkettboden in den Aufenthaltsräumen - Praktisch geschnittene Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten Die attraktive Lage im 3. Wiener Bezirk bietet: - Perfekte Anbindung durch die U3-Station Schlachthausgasse - Die Nähe zum Donaukanal, ideal für Freizeit und Erholung - Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in der Umgebung **monatl. Kosten** BK: 132,94 € (Netto) Lift: 32,23 € (Netto) Reperaturrücklage: 1,06 € / m<sup>2</sup> **Preis: € 1.100.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 123.0

ärmebkWh/(

edarf: m<sup>2</sup>a)

Klass D

e Heiz

wärm

ebeda

rf:

Faktor1.92

Gesa

mtene

rgieeff

izienz:

Klass D

e

Faktor

Gesa

mtene

rgieeff

izienz: