

## **"3 Zimmerwohnung mit Loggia nahe Kaisermühlen!"**



ETW 1220 Wien

**Objektnummer: 1626\_26653**

**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, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Wohnfläche:</b>	77,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,37
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<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



















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



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"3 Zimmerwohnung mit Loggia nahe Kaisermühlen!"** Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden von Wien! Diese Wohnung befindet sich in Donaustadt, nur wenige Gehminuten vom Ufer der Donau und dem charmanten Viertel Kaisermühlen entfernt. Hier finden Sie eine einzigartige Kombination aus städtischem Lebensstil und Naturerlebnis. Die Wohnung selbst befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine Familie oder eine WG. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten dank großer Fenster viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Die Loggia, die vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein und bietet einen schönen Blick auf die Umgebung. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, eine teils-separate Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC. Die Küche ist voll ausgestattet und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit Freunden oder Familie. Das Wohnhaus verfügt über einen überdachten Parkplatz, in dem Sie einen Parkplatz für Ihr Auto mieten können. Darüber hinaus gibt es einen Keller, in dem Sie Ihre Sachen sicher und bequem unterstellen können. Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Die Donauinsel ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet viele Möglichkeiten für Sport und Freizeit. In Kaisermühlen finden Sie zahlreiche Restaurants, Bars und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die U-Bahn-Station "Kaisermühlen-VIC" ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum. Rücklagenstand per 31.01.2023 € 167.642,65 Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! **Der Preis NUR € 349.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 69.800,--/monatlich € 1.396,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 55.74 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.37