

**"Ihr neues Zuhause in Ober St. Veit – Grün, ruhig & charmant&apos;&apos;";**



ETW\_1130 Wien

**Objektnummer: 1626\_26676**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	93,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,12 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	409.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

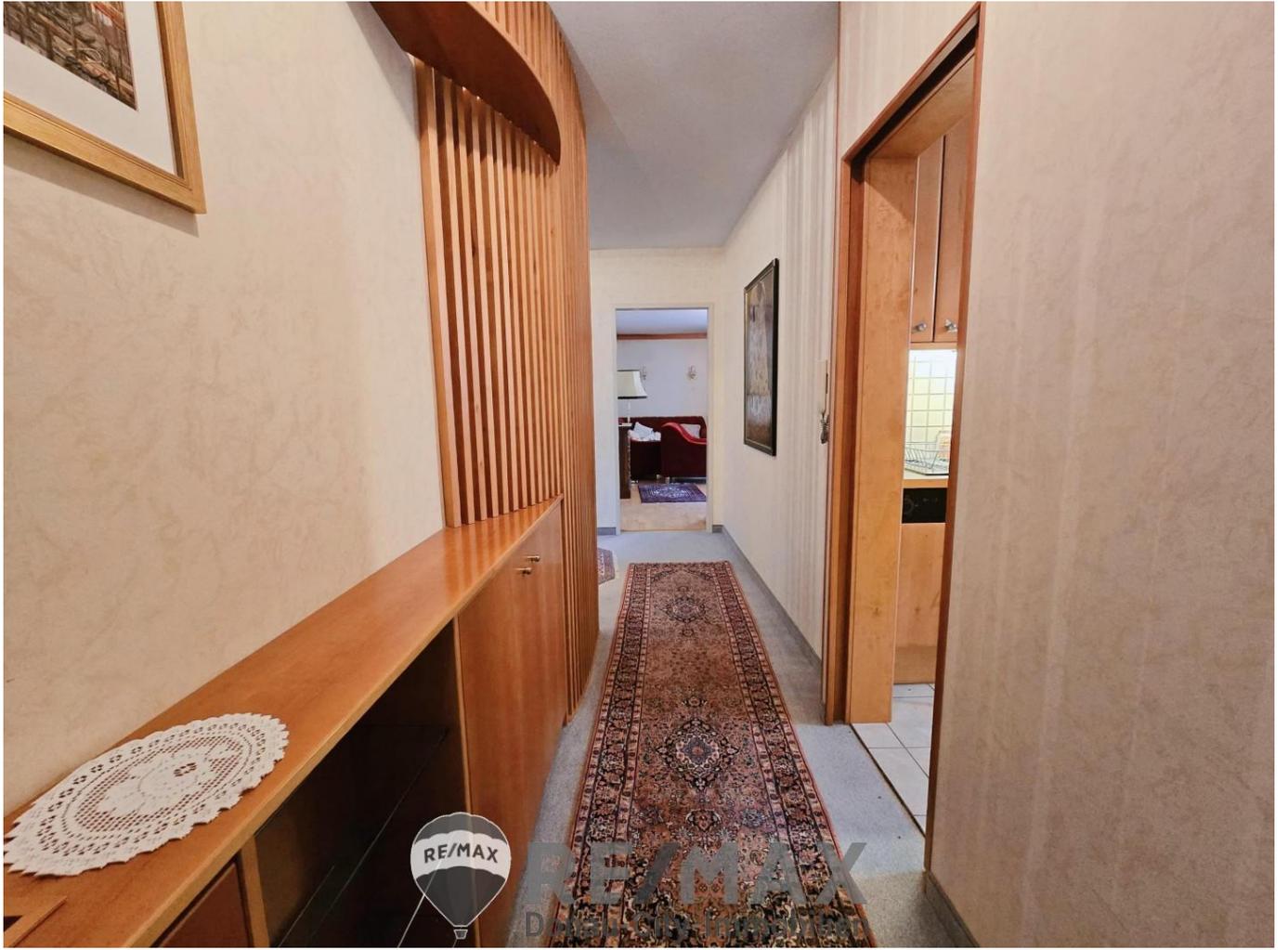
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Xianyu Cinthia Chen**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien, Favoriten

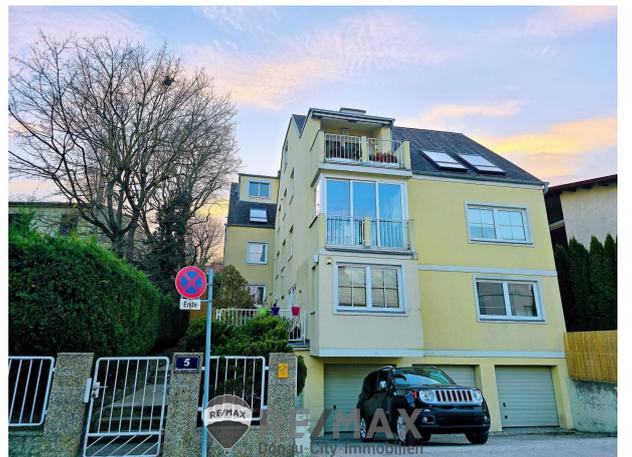














Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX** **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien **DCI**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

**"Ihr neues Zuhause in Ober St. Veit – Grün, ruhig & charmant " Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Willkommen in dieser wunderschönen Eigentumswohnung in einem gepflegten 6-Parteien-Haus aus dem Jahr 1987 – in einer der besten Lagen des 13. Bezirks! Umgeben von viel Grün, nahe der Himmelhofwiese und der Schule der Dominikanerinnen, genießen Sie hier pure Lebensqualität. Ein Ort zum Wohlfühlen: Diese großzügige Wohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zu einem sonnigen Balkon (7 m<sup>2</sup>, Süd-West-Ausrichtung), der zum Entspannen einlädt. Das Schlafzimmer verfügt über eine separate Garderobe, während ein weiteres Zimmer ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die voll ausgestattete Küche, ein praktischer Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC sorgen für höchsten Wohnkomfort. Komfort auf einen Blick: Wohnfläche: ca. 94 m<sup>2</sup> Balkon: 7 m<sup>2</sup> mit Sonnenlage Zimmer: 3, inkl. großes Wohnzimmer Küche: Voll ausgestattet Keller: 12 m<sup>2</sup> Stauraum Parken: Der Garagenplatz sowie der zusätzliche Stellplatz davor können für einen Kaufpreis von 30.000,- € erworben werden Perfekte Anbindung & Natur vor der Tür: Die Buslinie 53A ist in wenigen Gehminuten erreichbar, zur U-Bahn/S-Bahn Wien Hütteldorf gelangen Sie in nur 16 Gehminuten. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Ruhe und bester Infrastruktur. Diese Wohnung vereint Komfort und Natur – machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause! **Besichtigung mit Einzelterminen, am Donnerstag, den 13.03.2025, von 12:00 bis 14:00 Uhr und am Freitag, den 14.03.2025, von 15:00 bis 17:00 Uhr! "Überzeugen Sie sich selbst & vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin."** Betriebskosten ( inkl. UST) : 257,32 € Rücklage: 112,36 € Rücklage Stand per 31.12.2023: 13.561,78 € Richtpreis: 409.000,--€\*) 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!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:97.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.45Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:C**