

## "3-Zimmer-Eigentum + große Loggia



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1626\_26770**

**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>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	333.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



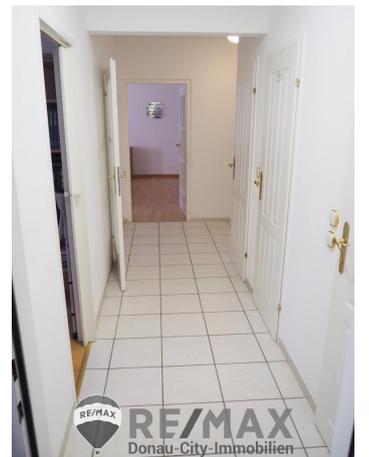
### **Oliver Graf**

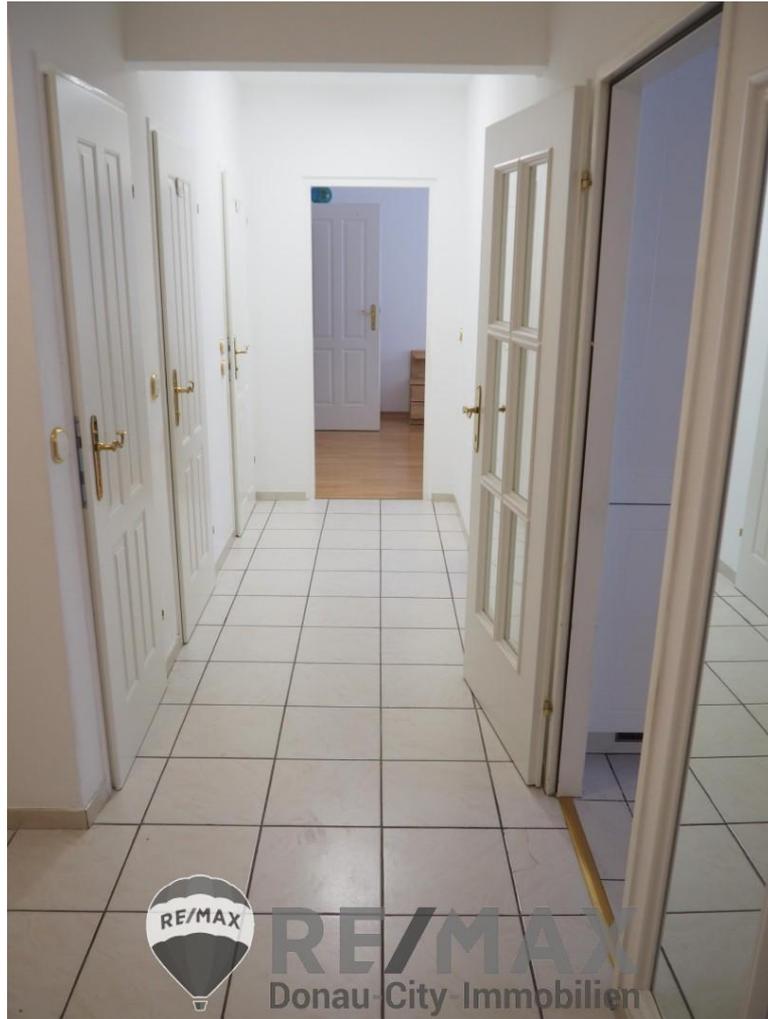
RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in einer ruhigen Sackgasse im 22ten Wiener Gemeindebezirk, in der Nähe U1-Kagranner Platz. Die Wohnung liegt im 2. Liftstock eines ca. 1980 errichteten Gebäudes. Die Wohnfläche beträgt ca. 78m<sup>2</sup> + ca.10m<sup>2</sup> Loggia. **Die Raumaufteilung:** Vom zentralen Vorzimmer gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Zum einen in das geräumige Wohnzimmer (ca.26 m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die ca. 10m<sup>2</sup> große Loggia, zum anderen in die separate Küche; Abstellraum; Schlafzimmer mit Schrankraum; ein weiteres Zimmer; Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluß; separates WC. **Die Infrastruktur:** In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Linie U1. Auf dem naheliegenden Kagraner Platz befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinien 26 sowie um die Ecke die Buslinie 24A. In kurzer Zeit erreichen Sie mit dem Auto die S2 und genießen Ihre Wochenendausflüge. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel (z.B. Billa, Penny, usw.), Apotheke, Banken oder Restaurants, der beliebte Indoor-Spielplatz „Family Fun“. Im naheliegenden Gewerbepark Stadlau werden zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten geboten. Genießen Sie auch die zahlreichen Ausflugsmöglichkeiten (z.B. Badeteich Hirschstetten, Golfclub Süßenbrunn, Gebiet um die Alte Donau, Donauinsel). Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 83.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf: