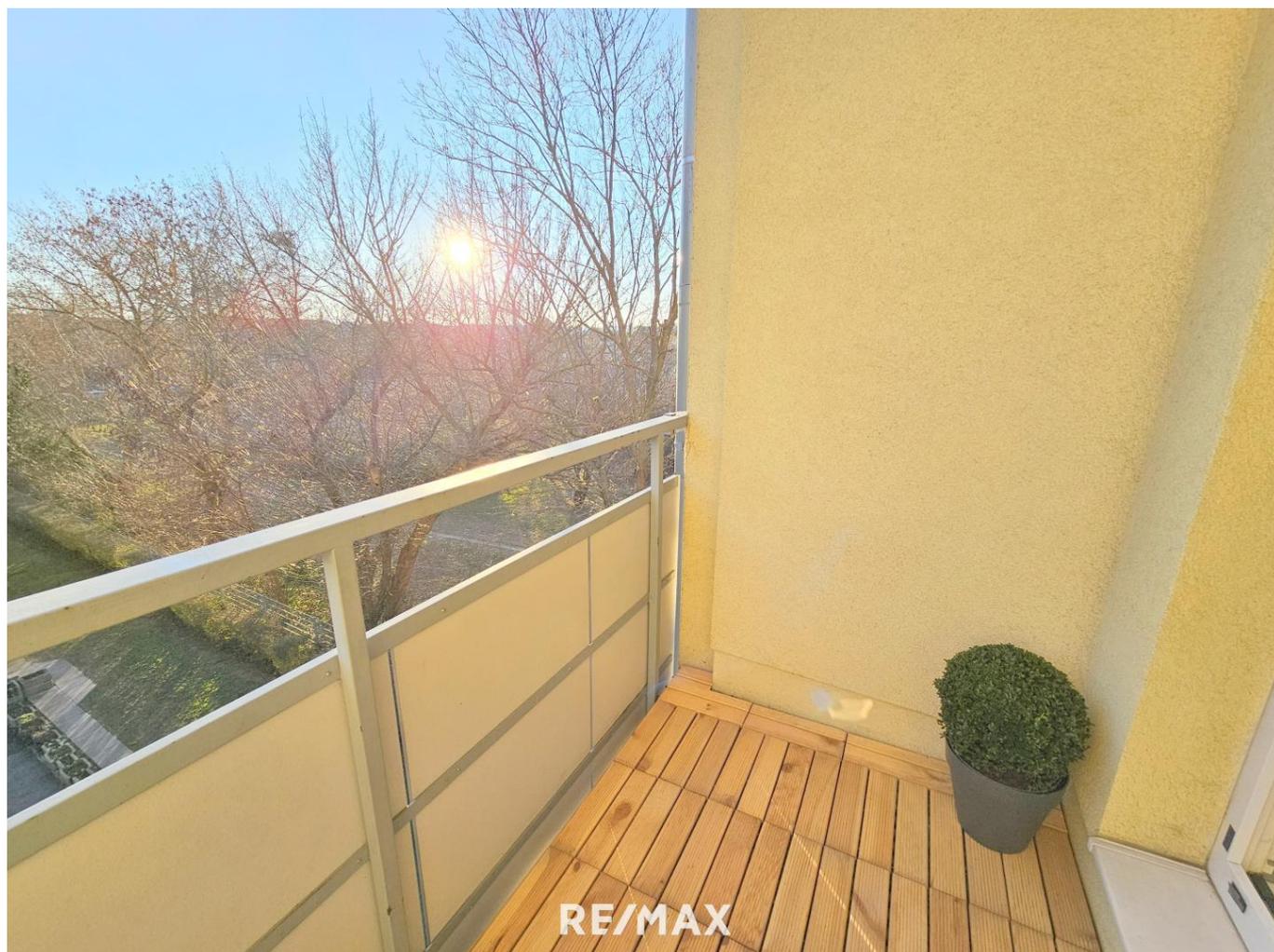


**LOGGIA - GRÜNBLICK - 2. LIFTSTOCK - HELL - RUHIG -  
NÄHE U1- ALTE DONAU UND DONAUINSEL GUT  
ERREICHBAR**



Sonne auf der Loggia

**Objektnummer: 1609\_42476**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christiane Bönsch**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000  
H +43 699 1 944 87 80





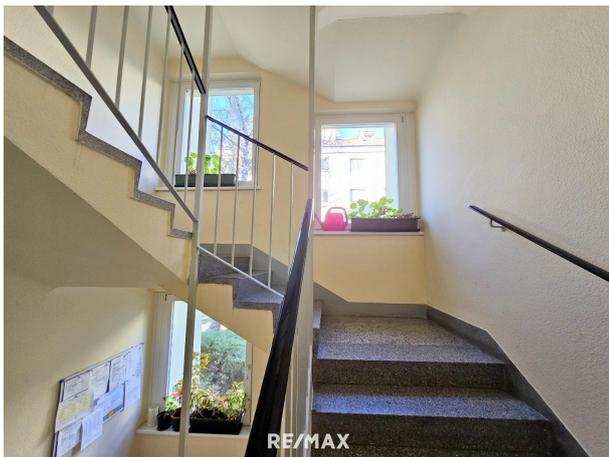






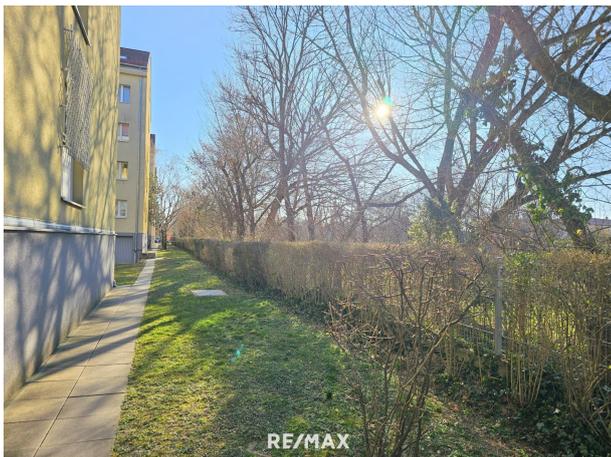




















## Objektbeschreibung

**LOGGIA - GRÜNBLICK - 2. LIFTSTOCK - HELL - RUHIG - NÄHE U1- ALTE DONAU UND DONAUINSEL GUT ERREICHBAR** Eine besonders freundliche Wohnung! Grünblick nach drei Richtungen! Eine gepflegte Anlage mit viel Grün - im Jahr 2011 umfassend saniert. Angenehmes Wohngefühl UND schnell bei Donauinsel, Kaiserwasser und Alter Donau UND in der City **Sie suchen eine helle 3 Zimmer-Wohnung mit Außenfläche zu einem leistbaren Preis?** Sie wollen im Sommer Badevergnügen genießen UND mit der nahen U1 schnell in der City sein? Sie lieben die Freizeitangebote an der Alten Donau und viele Einkaufsmöglichkeiten? Viel Grün in einer gepflegten Anlage ist Ihnen wichtig? Und ganz sicher schätzen Sie es, wenn die drei Zimmer in Ihrer Wohnung zentral begehbar sind. **Das alles finden Sie hier! U1 - Donauzentrum - 1. Bezirk - Donauinsel - Kaiserwasser - Alte Donau - City - Alles gut erreichbar!** Das helle Wohnzimmer und die Süd-Loggia versprechen viele Sonnenstunden. Sonnenliebhaber werden sich hier ebenso wohlfühlen wie Balkonblumen. Die Bäume und Sträucher in der Anlage vermitteln Urlaubsgefühl. Zum Schwimmen haben Sie es auch nahe. Alte Donau, Kaiserwasser und Donauinsel erreichen Sie bequem mit der U1. Und natürlich auch das Donauzentrum und den Stephansplatz. **Das findet man nicht oft: Eine Wohnung mit Fenstern in drei Richtungen und ganz viel Grün 3 Zimmer-Wohnung mit Loggia: Wohnfläche ca.74m<sup>2</sup> inklusive Loggia mit ca.2,60m<sup>2</sup> Viele Vorteile** + Freundliche und helle Wohnung + Fenster nach drei Seiten + Grünblick in alle Richtungen + Küche vollkommen uneinsehbar + Französische Balkone in Küche und Schlafzimmer + Südseitige Sonnen-Loggia mit ca.2,60m<sup>2</sup> + Süd-Wohnzimmer + Zugang zur Loggia vom Wohnzimmer + Idealer Grundriss - Alle Zimmer zentral begehbar + 2. Litstock + 3 Zimmer auf ca.71,40m<sup>2</sup> Wohnfläche + Raumhöhe ca. 2,60m + Gepflegte Anlage mit viel Grün + U1 fußläufig erreichbar + Busstation in wenigen Minuten + Eine Fülle an Einkaufsmöglichkeiten + Kagraner Platz und Donauzentrum ... **und zusätzlich** + PKW-Stellplätze werden alle zwei Jahre verlost. + Bus-Station zur U1 in wenigen Minuten + Großer, grüner Spielplatz vor dem Haus + Laut Auskunft der maßgeblichen Stelle ist die Wohnung bei Vollanwendung MRG frei vermietbar. **Die Wohnung bietet viele Möglichkeiten! Sie ist ideal für Alt oder Jung, für Familien, für Paare, für Wohnen und Arbeiten. Sie können selbst einziehen oder die Wohnung vermieten. Das Raumangebot** + Zentrales Vorzimmer + Wohnzimmer (ca.22,94m<sup>2</sup>) mit Küchenbereich (ca.7,23m<sup>2</sup>) und Zugang zur Loggia: ca.2,60m<sup>2</sup> + Zimmer: ca.14,63m<sup>2</sup> mit Zugang zum Küchenbereich + Zimmer: ca.9,56m<sup>2</sup> + Bad: ca.3,53m<sup>2</sup> + WC extra + Großes Kellerabteil: ca.6m<sup>2</sup> **Die angenehme Wohn-Atmosphäre kann übernommen werden! Ausstattung** + Umfassende thermische Sanierung 2011 + Vollwärmeschutzfassade 14cm 2011 + Neue Holz-Alu-Fenster, bzw. Außentüren 2011 + Dreifach verglaste Fenster + Guter Energiewert + Innen-Rollos und Karniesen + Fliegengitter im Wohnzimmer + Bad mit Wanne + Parkettboden + Gaszentralheizung + Küche mit bodentiefem Fenster und Grün-/Fernblick + Küche: Induktionsherd mit Cerankochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, Gefrierkombination, Dunstabzugshaube + Der Lift fährt bis ins Kellergeschoß + Waschküche und Trockenraum + Großes Kellerabteil mit ca. 6m<sup>2</sup> **Hohe Lebensqualität** + Angenehme Wohnatmosphäre + Entspannen auf der Loggia + Nahezu uneinsehbar + Umgeben von Grün + Kagraner Platz,

Donauzentrum + Donauinsel, Kaiserwasser, Alte Donau + Schnell im 1. Bezirk  
**Ausgezeichnete Verkehrsanbindung** Die U-Bahnstation U1 Kagraner Platz ist fußläufig in ca.12min oder mit dem Bus erreichbar. Die Busstaion 31A ist ganz in der Nähe. **Mit der U1 direkt zum Badevergnügen** + In 2 Stationen an der Alten Donau + In 3 Stationen am Kaiserwasser + In 4 Station auf der Donauinsel **Mit der U1 direkt in die City** + In 8 Stationen am Schwedenplatz (U4) + In 9 Stationen am Stephansplatz (U3) + In 10 Stationen am Karlsplatz (U2, U4) **Und natürlich** + In 1 Station mit der U1 zum Shopping-Vergnügen ins Donauzentrum! **Energiekennzahlen** + Spezifischer Heizwärmebedarf: B, 45,2 kWh/m<sup>2</sup> + fGEE: C, 1,28 **Überschaubare monatliche Kosten** Betriebskosten brutto derzeit: € 200,87 Rücklage: € 83,95 Heizkosten und Warmwasser brutto aktuell: nur € 94,78. Die Angaben beruhen großteils auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. **Gerne zeige ich Ihnen diese wunderhübsche Wohnung! Ich freue mich auf Ihren Anruf oder auf Ihre Anfrage per Mail.**

---

---