

**"LOGGIAWOHNUNG - HOCH OBEN! RUHIG und  
Geniessen erlaubt!"**



ETW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_26826**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	57,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,96
<b>Kaufpreis:</b>	172.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Xianyu Cinthia Chen**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien, Favoriten

H +43 660 1855 223









## Objektbeschreibung

**" Hoch hinaus! Ruhig wohnen & genießen – Verglaste Loggiawohnung nahe Fortunapark" 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!](#) Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock wurde vor drei Jahren umfassend saniert und bietet modernen Wohnkomfort. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie in jedem Raum eine angenehme Wärme. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, verglaste Loggia, die zu entspannten Stunden mit Blick in den ruhigen Innenhof einlädt. Durchdachte Raumaufteilung für höchsten Wohnkomfort: - Großzügiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe - Helle Wohnküche, ideal für eine gemütliche Sofaecke, einen Esstisch und TV-Bereich - Moderne Einbauküche, voll ausgestattet mit allen notwendigen Geräten - Zwei vielseitige Zimmer, perfekt als Schlaf- oder Arbeitszimmer - Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss - Separates WC - Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für maximalen Komfort Zusätzlichen Stauraum bietet das eigene Kellerabteil. Zudem stehen eine Waschküche und ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung. Perfekte Lage & optimale Anbindung: Die Wohnung liegt in einer attraktiven, gut angebundenen Umgebung mit schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine ruhige, zentral gelegene Wohnung mit hohem Wohlfühlfaktor suchen – und auch für Anleger eine hervorragende Investitionsmöglichkeit! Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! "Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung bei einer Besichtigung persönlich präsentieren zu dürfen und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung." **Besichtigung mit Einzelterminen, am Samstag, den 05.04.2025, von 12:00 bis 15:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten. Nutzen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen! Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#) Betriebskosten ( inkl. UST) : 200,63 € Rücklage: 67,10 € Heizkosten + Warmwasser-Akonto: 91,84 € Rücklage Stand per 12.2024: 283 600,-- € Richtpreis: 172.000,--€\*) 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! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:87.0 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:4.96Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:G****