

"Mitten im Geschehen!"



01 Exposé Wohnzimmer

Objektnummer: 1626_26875

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,07
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Hodous

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 681 846 16 519
F +43 1 699 11 12-13





RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage
 RE/MAX zu Ihrer Haushalts-/Eigentümerversicherung
RE/MAX
 Donau-City-Immobilien **GENERALI**

Objektbeschreibung

Mitten im Geschehen! OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen am Donnerstag, den 3. April 2025 in der Zeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten. Nützen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen! **Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Zum Verkauf gelangt eine stilvolle Altbauwohnung, in einem um die Jahrhundertwende erbauten Hauses. Die Wohnung selbst weist eine Fläche von knapp 56 m² auf und befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Die im Hochparterre gelegene Wohnung ist hell und verwöhnt mit hohen Räumen und einem sehr guten Zustand. Die Eigentümer haben diese gut gepflegt und in Stand gehalten. Vom Vorraum aus gelangt man in die zirka 11,45 m² große Küche, die voll ausgestattet ist. Dahinter befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Waschmaschine und der Gastherme. Das Vorzimmer ist großzügig ausgelegt und bietet reichlich Stauraum. Weiteres finden wir noch 2 Räume in der Wohnung. Das rund 22,31 m² Wohnzimmer bietet Platz für einen gemütlichen Ess-, Wohn-, Arbeits- oder auch Schlafbereich. Abgerundet wird das Angebot von einem zirka 11,66 m² Schlafzimmer. Die Toilette ist vom Vorzimmer aus begehbar. Die Wohnung selbst bietet ausreichend Platz für Singles oder Pärchen – auch eine WG ist möglich. Beheizt wird die Wohnung mittels Gastherme. Besonders hervorzuheben sind die zentrale Lage und die gute Verkehr- und Infrastrukturanbindung. Nicht nur der Prater lässt grüßen, auch die Donauinsel, die Alte Donau und auch der Stephansdom sind schnell zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten findet man vor Ort, die Innenstadt und auch das Donauzentrum sind im Nu erreichbar. Die Betriebskosten betragen 196,29 (75,60 Euro für Reparaturfond) Euro monatlich. Die Reparaturrücklage beträgt ca. € 25.000 (Stand 31.12.2024). **Infrastruktur:** Bäckerei 380 m | Supermarkt 350 m | Drogerie 560 m | Bank 340 m | Post 330 m | Tankstelle 130 m | Trafik 200 m | Schule 310 m | Volksschule 350 m | Kindergarten 140 m | Arzt 260 m | Apotheke 370 m | Krankenhaus 730 m | Bus 440 m | U - Bahn 810 m | Straßenbahn 190 m | **Richtpreis: € 159.000,-*)** Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. *) 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:

Heizwärmebe 112.0
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw D
ärmebedarf:
Faktor Gesam 2.07
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor E
Gesamtenergi

eeffizienz: