

## Single-Pärchentraum mit 2 Terrassen, Klima, Photovoltaik



09\_Ausblick\_Ost

**Objektnummer: 2699\_1628**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heinrich Lefler Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 66,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	219.900,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

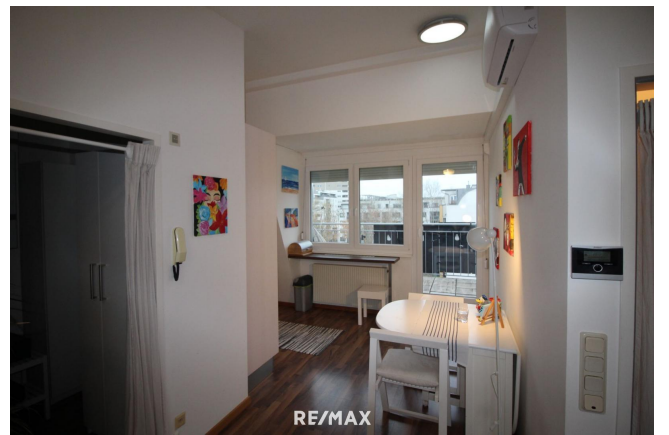
**Provisionsangabe:**

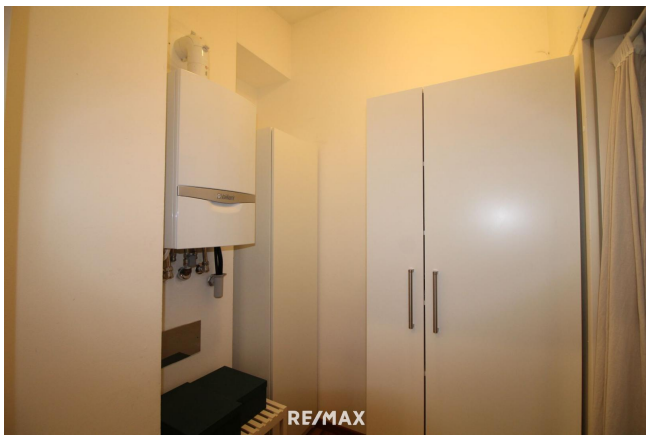
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

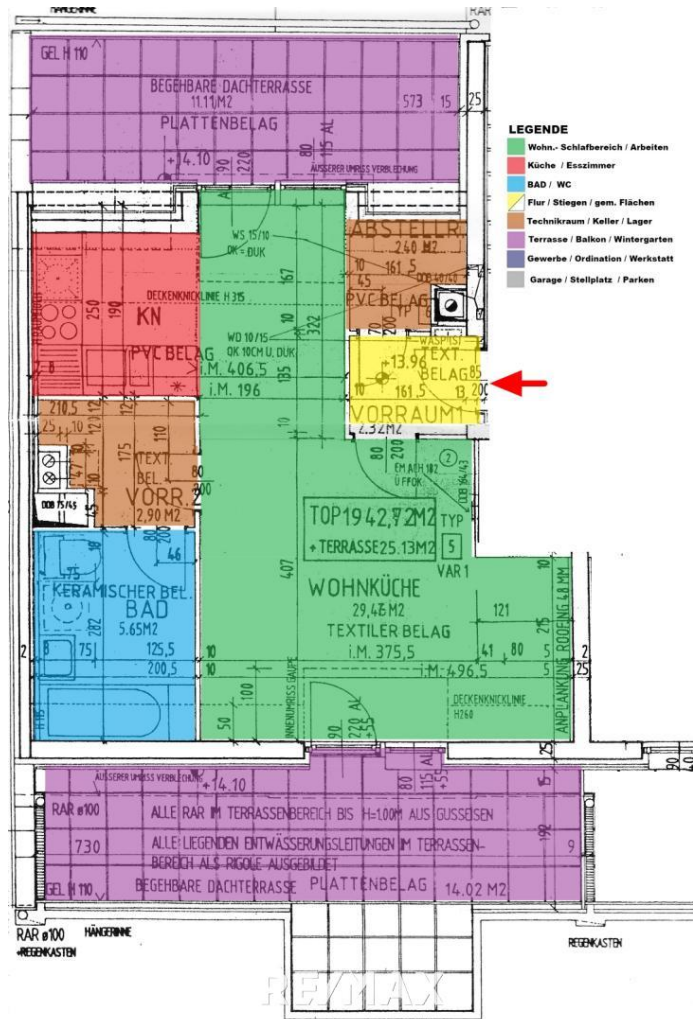


**Herwig Froschauer**









RE/MAX

## Objektbeschreibung

**Open House am 12.4.2025 ab 10:00 Uhr mit Einzelbesichtigungen. Ich darf sie bitten, betreffend eines Termins anzufragen, oder die online Buchung zu beanspruchen. Die Vermarktung erfolgt über ein Bieterverfahren in digitaler Form (I.e. DAVE) Frühstück auf der einen Terrasse, Abendessen auf der Anderen! BESCHREIBUNG**

Es freut mich, Ihnen diese bezaubernde Einzimmerwohnung im Herzen des 22. Wiener Gemeindebezirks präsentieren zu dürfen. Die Immobilie eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage und moderne Ausstattung legen. Gelegen im 5. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses, überzeugt diese Wohnung nicht nur durch ihre zwei großzügigen Terrassen, sondern auch durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale. Das Brennwertgerät wurde 2020 getauscht und das Bad 2022: **AUSSTATTUNG/HIGHLIGHTS** \* Relativ neues Badezimmer (Herbst 2022 komplett erneuert) \* Moderne Klimaanlage für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit \* Balkon-Photovoltaikanlage mit Speicher für nachhaltige Energieeffizienz \* Wohnfläche mit optimaler Raumnutzung -Wohn-/Schlafbereich mit Ess- und Arbeitsplatzoption \* Zwei Terrassen für vielseitige Nutzung und maximale Wohnqualität - Rollos und Fliegengitter \* Garderobe & zwei kleine Abstellräume für optimalen Stauraum \* Voll ausgestattete Küchennische – funktional und stilvoll integriert

**INFRASTRUKTUR UND ANBINDUNG** In nur 200 Metern Entfernung befindet sich die U-Bahn-Station Hardeggasse, die eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet (U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Nachtbus). Die nahegelegene Langobardenstraße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Südosttangente, während Naturliebhaber und Sportbegeisterte die unmittelbare Nähe zur Abenteuerwiese Stadlau sowie zum Oberen Mühlwasser zu schätzen wissen. **Startpreis: EUR 219.000,-- Der angegebene Preis versteht sich als Richtpreis.**

**Dieser kann sich nach oben oder unten verändern und unterliegt der Annahme durch den Abgeber.** Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser charmanten Wohnung begeistern! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig und weißt auf ein wirtschaftliches oder persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin. In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen, wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 66.9

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse He C

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 1.26

samtener  
gieeffizien  
z:  
Klasse C  
Faktor Ge  
samtener  
gieeffizien  
z:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!