

"3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garagenplatz in Top-Lage – Kagraner Platz"



ETW 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26926

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1976
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	98,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,14
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Andrea Eisner

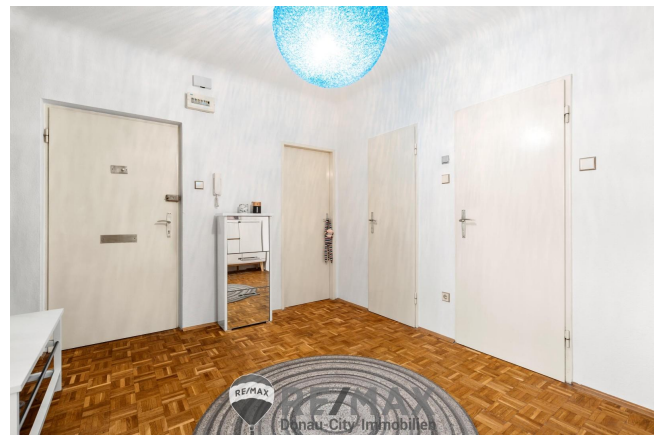
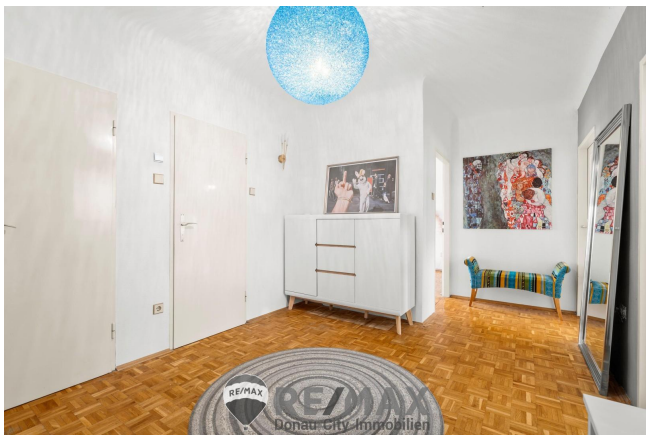
RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43 660 / 77 22 320
F +43 1/2644185

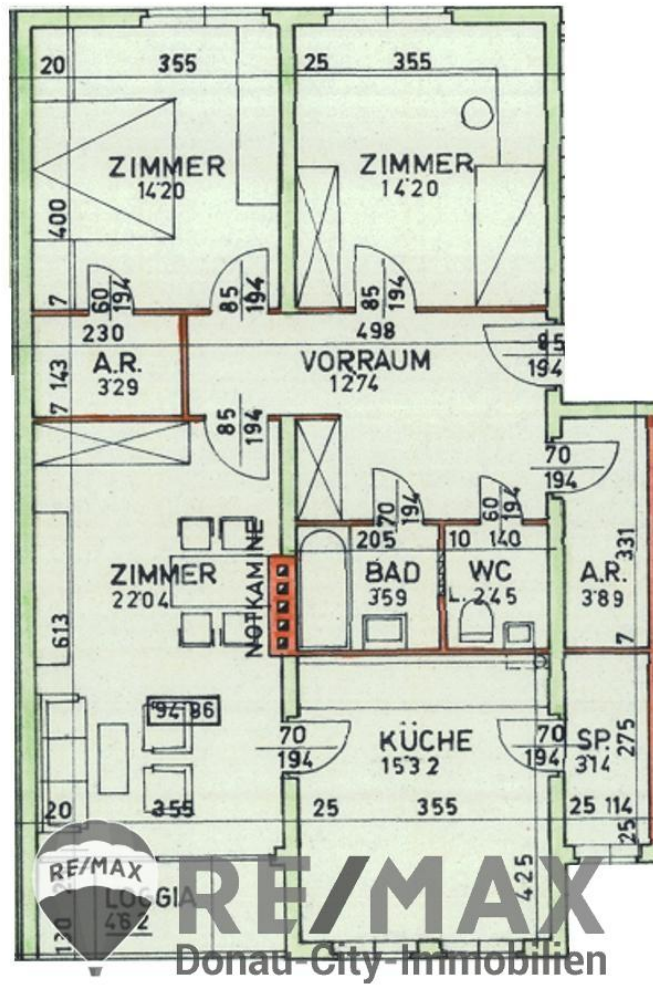












RE/MAX Gebrauchtimmobilen
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



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

Objektbeschreibung

"3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Garagenplatz in Top-Lage – Kagraner Platz" Perfekt geschnittene Eigentumswohnung in der Saikogasse/Eipeldauerstraße Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 98,76 m² besticht durch ihre optimale Raumaufteilung und hervorragende Lage. Sie bietet ein geräumiges Vorzimmer mit Abstellraum, zwei helle Schlafzimmer – eines davon mit begehbare Garderobe – sowie ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur ca. 4,62 m² großen Loggia. Die separate, großzügige Küche mit eigener Speisekammer, ein modernes Badezimmer und ein separates WC komplettieren das Wohnangebot. **Besonderes Highlight:** Ein Garagenplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten! Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Wiens! **Finanzielle Details:** - Rücklagenstand per März 2025: € 70.000,-- - Betriebskosten: € 512,39 (inkl. Warmwasser und Heizung) - Reduktion der Betriebskosten ab Anfang 2027 um ca. € 40 monatlich **Verkehrsanbindung:** Öffentlicher Verkehr: Die Wohnung ist hervorragend angebunden – die Buslinien 31A und 27A sowie die Straßenbahnlinie 26 befinden sich fast vor der Haustüre. Die U1-Station „Kagraner Platz“ ist in ca. 13 Gehminuten erreichbar. Ein nahegelegener Park sorgt für zusätzliche Lebensqualität. **Individualverkehr:** Die Liegenschaft ist mit dem PKW gut erreichbar, und die Parksituation auf öffentlichem Grund ist ebenfalls vorteilhaft. **Kaufpreis NUR € 450.000,-- (inkl. Garagenplatz im Eigentum)** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 33.6
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw B
ärmebedarf:
Faktor Gesam 1.14
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor B
Gesamtenergi
eeffizienz: