

**Freundliche 4 Zimmer Loggia - Wohnung in Donau Nähe |  
thermisch saniertes Wohnhaus | ca. 9 Minuten zur U1  
Vorgartenstraße**



Wohnzimmer - 2

**Objektnummer: 6864/147**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,89 €
<b>USt.:</b>	19,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.960,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivan Paunovic**

Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien

T +43 660 570 7723





















## Objektbeschreibung

**Freundliche 4 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage nur wenige Minuten von der U1 Vorgartenstraße oder der S-Bahn Station Traisengasse entfernt!**

Zum Verkauf gelangt eine 4 Zimmer Wohnung mit Loggia in einem ca. 1970 errichteten Wohnhaus mit einer thermisch sanierten Fassade. In der Wohnhausanlage befindet sich unter anderem ein Supermarkt (Billa) und in der näheren Umgebung sind weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Genüge vorhanden. Die Fenster der Wohnung sind süd-, westseitig ausgerichtet.

Die Immobilie befindet sich nur wenige Schritte zur Donau entfernt, eine Bus-Haltestelle der Autobuslinien 11A und 11B befindet sich in der direkten Umgebung. Mit dem Bus erreichen Sie die U1 Vorgartenstraße, U4 Heiligenstadt oder U6 Handelskai. Die S-Bahn Haltestelle Traisengasse mit Zug-Verbindungen zum Flughafen ist zu Fuß zu erreichen.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich vom Potenzial der Liegenschaft und der tollen Lage ein eigenes Bild zu machen.**

### Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus wurde thermisch saniert.

### Diese besondere Immobilie besticht durch folgende Highlights

- + Abstellraum
- + Bad und WC getrennt
- + separate Küche mit Fenster
- + gepflegtes Wohnhaus
- + Verglaste Loggia direkt aus dem Wohnbereich zu begehen???
- + Aufzug
- + Kellerabteil
- + Waschküche

## **Eckdaten**

Wohnfläche: ca. 96,55 inkl. Loggia von 4,83 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ja

Stockwerk: 1. Obergeschoss mit Lift

Betriebskosten: ca. € 427,77 inkl. 10% USt, Rücklage sowie Warmwasser-, und Heizungs a-conto - davon entfallen € 89,74,- auf die Heizkosten und € 27,49,- auf die Warmwasseraufbereitung)

Heizungsart: Zentralheizung im Haus mit Gas - wird über die Betriebskosten verrechnet

Beziehbar: ab sofort

Rücklagenfond: mit 31.12.2023 - € 328.043 , -

## **Raumaufteilung**

Vorraum - ca. 7,57 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer - ca. 20,72 m<sup>2</sup> - mit Zugang zur Loggia mit 4,83 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer - ca. 17,25 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer - ca. 15,78 m<sup>2</sup>

Esszimmer / Home Office - ca. 15,78 m<sup>2</sup>

Küche - 7,25 m<sup>2</sup>

Bad mit Wanne und Waschbecken - 3,50 m<sup>2</sup>

Toilette - 1,49 m<sup>2</sup>

Abstellraum - 2,37 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Das zirka 1970 errichtete Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Die Donau und Donauinsel ist mit dem Rad oder zu Fuß in kürze erreichbar. Mit der Straßenbahnlinie 2 erreichen Sie den Schwedenplatz und somit die Wiener Innenstadt ohne umzusteigen. Spielplätze, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind alle fußläufig erreichbar.

## **Öffentliche Verkehrsmittel**

Autobuslinien: 11A, 11B

Straßenbahnlinien: 2

U-Bahn: U1 Vorgartenstraße, U6 Handelskai

S-Bahn: Station Traisengasse



**Kaufpreis:** 360.000 EUR

**Provision:** 3 % zzgl. USt. vom Kaufpreis

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

? % Kaufvertragserrichtungskosten

**Kontaktieren Sie mich bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 77](tel:+4366057077)  
[23](mailto:info@pagoni.at) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

Alle Angaben über das Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers nach bestem Wissen und Gewissen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap