

Moderne 64m² Wohnung mit Loggia & Keller – Perfekte Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten



IMG_0741

Objektnummer: O2100163005
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Gesamtfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	106,16 €
Heizkosten:	121,30 €
Infos zu Preis:	

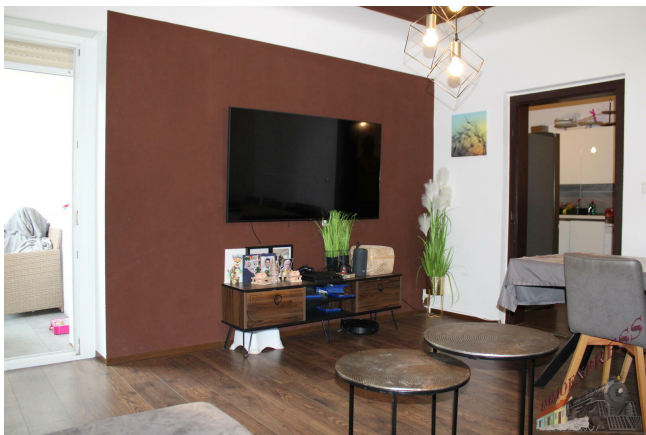
fix

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner















Objektbeschreibung

Lage:

Die Wohnung besticht durch ihre ideale Lage und ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. In nur **2 Busstationen** (ca. 4 Minuten) erreichen Sie die **U6 Handelskai**, und in **4 Stationen** (ca. 8 Minuten) die **U4 Heiligenstadt** sowie die **S-Bahn**. Damit sind Sie schnell im gesamten Stadtgebiet unterwegs – ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder für Ausflüge in die Innenstadt.

Ausstattung:

- **64m² Wohnfläche:** Geräumig und gut geschnitten
- **Loggia:** Perfekt zum Entspannen und für gemütliche Abende
- **Kellerabteil:** Bietet zusätzlichen Stauraum

Infrastruktur:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich sämtliche Nahversorger: Nur **5 Gehminuten** entfernt finden Sie sowohl einen **Hofer** als auch einen **Spar**, wo Sie bequem Ihre täglichen Einkäufe erledigen können. Das **Donauufer** erreichen Sie in **7 Gehminuten** – ideal für Erholung, Schwimmen oder verschiedenste Freizeitaktivitäten direkt am Wasser.

Freizeit:

Das nahegelegene Donauufer lädt nicht nur zum Schwimmen ein, sondern bietet auch zahlreiche Möglichkeiten für sportliche Betätigung, Spaziergänge und Entspannung in der Natur. Genießen Sie die Balance aus urbanem Leben und naturnahen Freizeitmöglichkeiten!

Sonstiges:

Die Wohnung bietet eine ruhige Wohnlage in einem gepflegten Gebäude, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch Freizeitmöglichkeiten am Wasser schätzen

Kaufpreis 295.000,-- Euro VB

Monatliche Kosten, inkl. UST:

Stromkosten nach Verbrauch

Heizkosten und Warmwasser: 145,56 Euro

Betriebskosten monatlich ca. 116,73 Euro

Lift: 23,35 Euro

Verwaltungskosten 26,90 Euro

RRL 68,20 Euro

Gesamtbelastung: 380,79,-- Euro

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% USt Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter

- Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.