

## 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Gemeinschaftsgarten



Virtual Staging Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_713**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Antonius Mikhael**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 676 66 11 399

Gerne stehe ich Ihre Verfügung.

termin zur

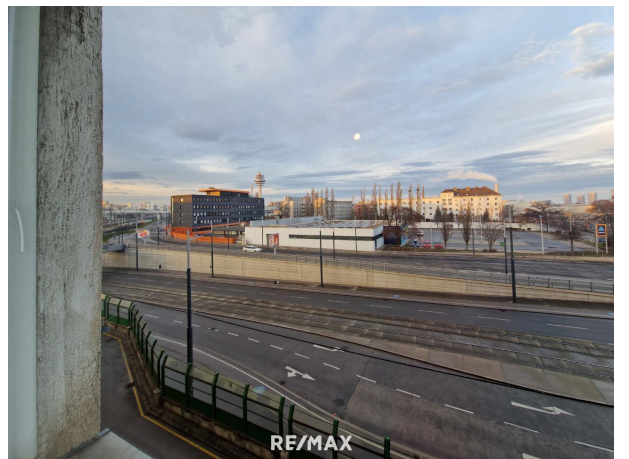


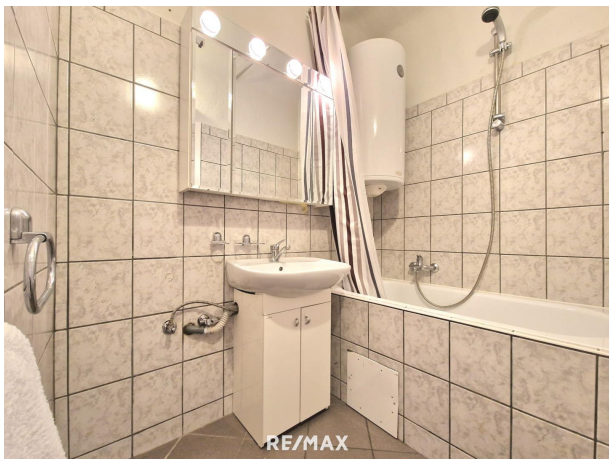
RE/MAX



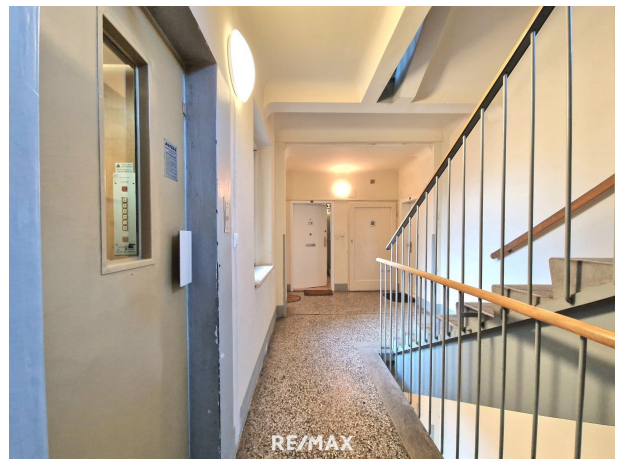
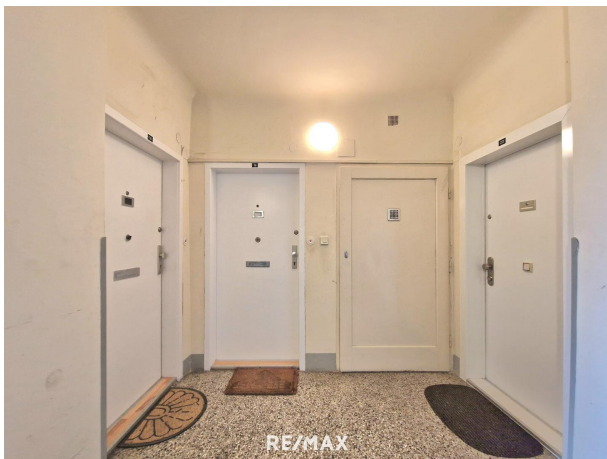


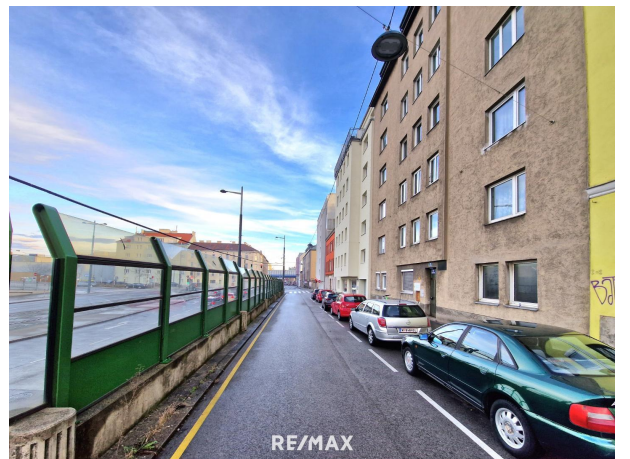
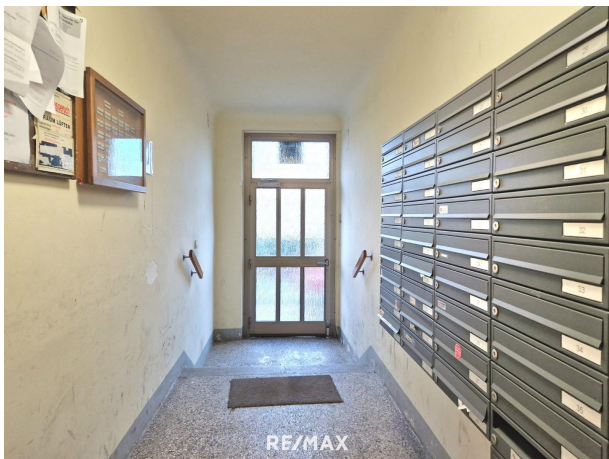




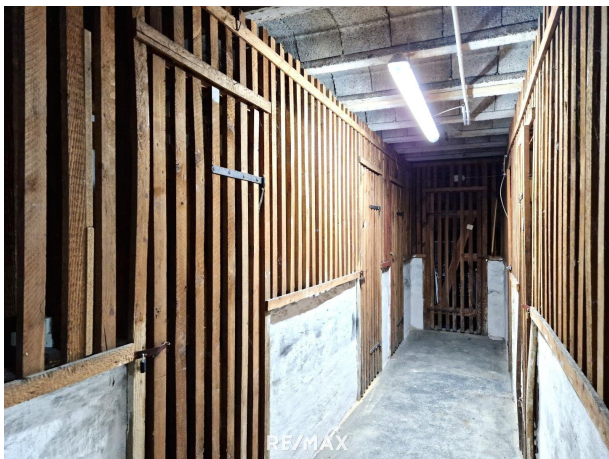
















Finanzierung noch offen?  
Wir helfen Ihnen gerne!

An illustration on a dark, wood-grain background. On the left, there are three white house icons of increasing size. On the right, a pair of hands is holding a silver calculator. The text "RE/MAX Together" is in the bottom left, and "RE/MAX" is in the bottom right.

**RE/MAX**  
Together

**RE/MAX**



## Objektbeschreibung

**Diese 44m<sup>2</sup> Wohnung befindet sich im 3. Liftstock** des 1960 gebauten Hauses. Sie ist zentral gelegen und hat einen unverbauten Fernblick Richtung Arsenal. **Die kleine und feine Wohnung** besteht aus einem Schlafzimmer, einer Wohnküche, einem Vorraum, einer Toilette sowie einem Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und einer Badewanne. Für die optimale Nutzung sind kleine Sanierungen zu empfehlen. Die alte Gaskonvektor-Heizung kann man gegen moderne Infrarot Heizpaneele wechseln. Eine neue große Küchenzeile kann dann an dieser Stelle montiert werden. Die Wasseranschlüsse befinden sich bereits in der Wand.

**Das 1960 gebaute Haus** wird nach Bedarf saniert: die Elektrik im Haus wurde schon erneuert und eine thermische Fassadensanierung inkl. Fenstertausch wird bald begonnen. Im Innenhof gibt es die Möglichkeit Fahrräder abzustellen. Ein besonderes Highlight stellt der sonnige Gemeinschaftsgarten mit Grillplatz dar. Die Lage ist ideal für ein urbanes Leben, ein Supermarkt liegt sogar direkt gegenüber. Trotz der stark befahrenen Straße ist der Lärm dank des 3. Stocks und der Lärmschutzwand weniger zu hören als man vermutet. Die Straßenbahnen 6, 11 und D halten nur 250 m entfernt. Mit der Schnellbahn S7 haben Sie eine schnelle und direkte Verbindung zum Flughafen Wien. **Bei der Vermietung dieser Wohnung gilt angemessener Mietzins. Für dieses Objekt haben wir eine spezielle**

**Video-Besichtigung vorbereitet!** Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu. **360°**

**Bilder auf [www.remax.at/3801-713](http://www.remax.at/3801-713)** Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 94.6

wär kWh/

m<sup>2</sup>a)

edarf

:

Klas C

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 1.87

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas D

se F  
aktor  
Gesamten  
ergie  
effizienz: