

**" Erdwärme-Heizung!| 4-Zimmer mit Loggia"**



Wohnzimmer/Küche

**Objektnummer: 1626\_24997**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	713.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

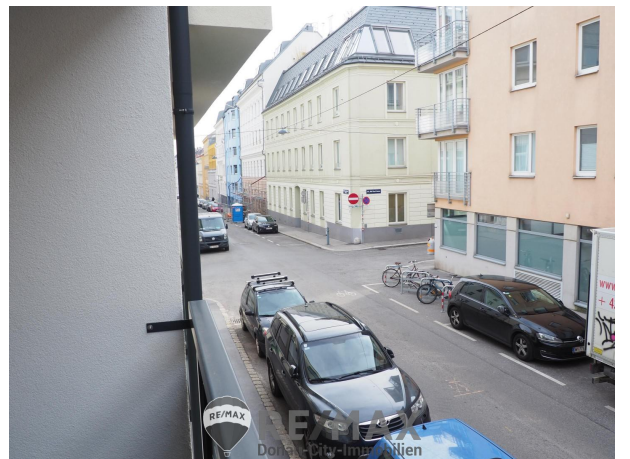


### Oliver Graf

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

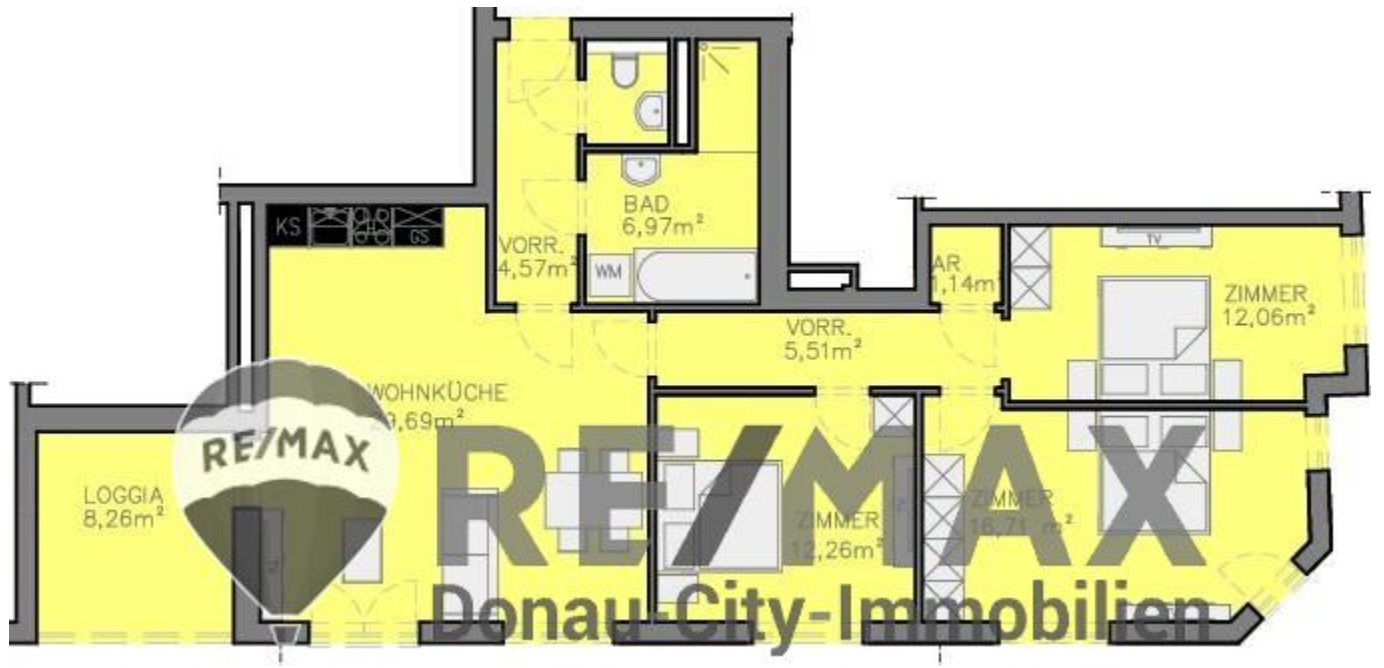
H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



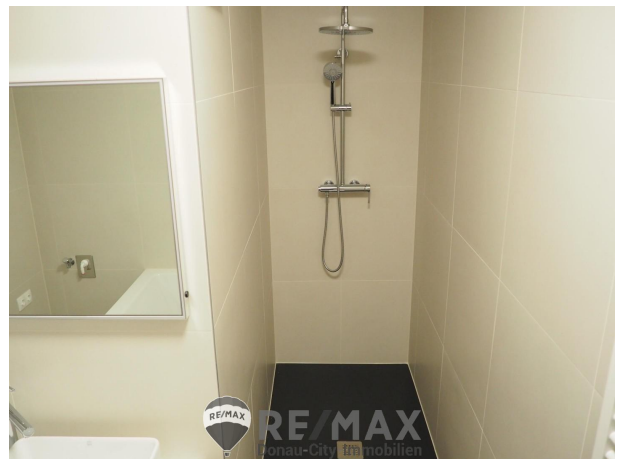
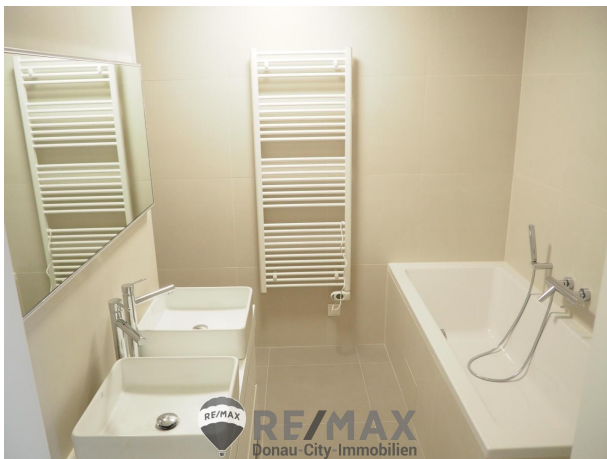






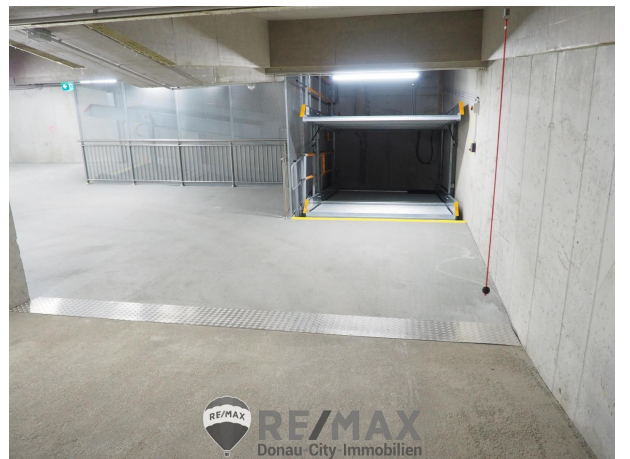
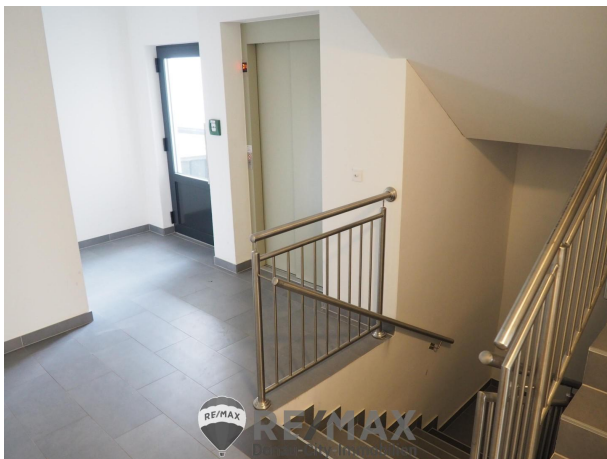














**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese Erstbezug-Wohnung im 18ten Wiener Gemeindebezirk, in guter, ruhiger Lage. Diese helle 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Liftstock. Die Wohneinheit verfügt über ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet "genügend Platz zum Wohlfühlen"..

**Die Raumaufteilung:** • Vorraum • WC mit Handwaschbecken • Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss • Wohnzimmer mit offener Küchenzeile (nicht möbliert) und Ausgang auf • die ca. 8 m<sup>2</sup> große, südlich ausgerichtete Loggia • Vorraum • Abstellraum • Schlafzimmer 1 • Schlafzimmer 2 • Schlafzimmer 3 Bei der **Ausstattung** im Wohnbauprojekt in der Schopenhauerstraße wurde viel Wert auf Qualität, modernes Design und **Energieeffizienz** gelegt: • energieeffiziente **Erdwärmeheizung** • Fußbodenheizung • elektrische Außenjalousien • Eichenparkettboden • Feinsteinzeug • Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel im Badezimmer **Die Infrastruktur:** Traditionelle Cafés, Szenelokale, Beisl und Restaurants, sowie der "Kutschkermarkt" mit täglich frischen Waren und zahlreichen Marktständen sind nur ein Teil des florierenden Lebens in diesem "angesagten Grätzl". Auf der Währinger- und der Martinstraße finden Sie außerdem alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, quasi ums Eck! Dieser Standort bietet sowohl Zentrumsnähe und eine perfekte Anbindung in die City als auch die Gelegenheit in Kürze zu den schönsten Wiener Parks wie dem Türkenschanzpark oder dem Pötzleinsdorfer Schlosspark, sowie zu den Heurigen am Schafberg oder in Neustift am Walde zu gelangen. **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die Straßenbahnlinien 9, 40, 41, 42 bzw. die U6-Stationen Währinger Straße/Volksoper oder Michelbeuern/AKH sind gut fußläufig erreichbar. Um lästiges und langwieriges Parkplatzsuchen zu vermeiden kann gerne ein Garagenabstellplatz käuflich erworben werden. Der Makler hat ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. >>> [Hier geht's zu den 360° - Bildern](#). Der Makler hat ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 32.28 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf: