

## "Wohnen mit Gärtlein an der Alten Donau!"



Küche

**Objektnummer: 1626\_25518**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Magda Weinrother**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf







**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
 und Klimaanlage



RE/MAX  
 zu Ihrer Haushalts-/Eigentumversicherung

RE/MAX  
 Donau-City-Immobilien GENERALI

## Objektbeschreibung

**"Wohnen mit Loggia und kleinem Garten an der Freizeitoase"** In unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes Alte Donau bieten wir diese Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 54m<sup>2</sup> an. Vom Vorraum mit ca. 7m<sup>2</sup> aus erreichen Sie alle weiteren Räume. Die großzügige Wohnküche, die mit ca. 28m<sup>2</sup> wird Ihr neuer Lebensmittelpunkt sein, von hier aus gelangen Sie auf die Loggia mit ca. 7,6m<sup>2</sup>, die zur Alten Donau hin ausgerichtet ist. Das Schlafzimmer, mit ca. 11,5m<sup>2</sup>, ist in den ruhigen Innenhof gelegen. Hier befindet sich der Ausgang in den kleinen besonders liebevoll gestalteten Garten mit ca. 16m<sup>2</sup>. Vorraum mit ca. 6m<sup>2</sup>, Badezimmer mit ca. 5m<sup>2</sup>, WC und Abstellraum mit ca. 2m<sup>2</sup> runden das Angebot ab. Durch die gute Anbindung in die Stadt verbindet sich hier urbanes Leben und Nähe zu Freizeitoasen Ideal. Ein Auto brauchen Sie hier nicht mehr. Eine Straßenbahnstation ist etwa 500m entfernt, auch Supermärkte und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem zu Fuß.

An der Alten Donau finden Sie zu jeder Jahreszeit viele Möglichkeiten sich in Ihrer Freizeit zu entspannen, gemütliche Lokale laden zum Verweilen ein. Die Wohnung kann voll möbliert übernommen werden, Sie können einfach Ihre Koffer packen und einziehen. In der Wohnhausanlage gibt es eine Tiefgarage, Garagenplätze können nach Verfügbarkeit angemietet werden. **Der Preis NUR € 290.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 58.000,--/monatlich € 1.160,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 47.0

wärm kWh/(

ebed m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass B

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 1.35

r Ges

amte

nergi

eeffizi

enz:

Klass C

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izienz

