

**'4 Zimmer-Wohnung in zentraler  
Lage'**



ETW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_25714**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Dinter

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

H +436508212678

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

“4 Zimmer-Wohnung in zentraler Lage” Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet auf 95 m<sup>2</sup> viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage, nur 8 Gehminuten von der Station Matzleinsdorfer Platz entfernt. Ideal für Familien oder Paare, die städtisches Leben genießen möchten. Das Wohnzimmer bietet viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen und lädt zum Entspannen ein. Die großzügige Küche bietet genügend Raum für eine moderne Einbauküche und einen gemütlichen Essbereich. Die Wohnung verfügt über zwei oder drei Schlafzimmer (je nach Einrichtung der großen Wohnküche), die als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Platz für eine Waschmaschine. Das separate WC bietet zusätzlichen Komfort. Ausstattung und Besonderheiten: Lage: Die Wohnung liegt in einer belebten und gut angebundenen Gegend. In nur 8 Minuten erreichen Sie die Station Matzleinsdorfer Platz, von wo aus Sie schnell ins Stadtzentrum gelangen. Lift: Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sanierungsbedürftig: Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und zu renovieren. Kellerabteil: Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für diverse Gegenstände. **Die monatlichen Kosten gliedern sich wie folgt: Betriebskosten 236,50 € inkl. Rücklage 114,75 € BK-Heizung 172,89 € inkl.** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebedarf /(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H B

eizwärme

bedarf:

Faktor G 1.43

esamtene

rgieeffizie

nz:

Klasse C

Faktor G

esamtene

rgieeffizie

nz: