

**"Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Teilsaniert  
und nahe dem Bahnhof!"**



1 BAD

**Objektnummer: 1626\_25811**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alexander Krapfenbauer**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

H +43 660 20 26 723

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







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



Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



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

## Objektbeschreibung

**"Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Teilsaniert und nahe dem Bahnhof!"** Wir freuen uns Ihnen diese Wohnung in Liesing anbieten zu dürfen! Erbaut ca. 1970 und bietet auf ca. 58m<sup>2</sup> eine besondere Wohnqualität. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnraum mit ca. 20m<sup>2</sup>, der durch große Fenster mit Licht durchflutet wird und Platz für Entspannung und gesellige Abende bietet. Die angrenzende Loggia erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Verweilen ein. Die Küche mit Tageslicht bietet auf ca. 7,5m<sup>2</sup> ausreichend Raum für kulinarische Aktivitäten. Das ruhige Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) verspricht Erholung und Privatsphäre. Das Badezimmer sowie das separate WC wurden kürzlich hochwertig saniert und verbinden Funktionalität mit modernem Design. Die Wohnung wird durch eine Gas-Zentralheizung effizient beheizt, was eine gleichmäßige Wärmeverteilung sicherstellt. Diese Immobilie vereint Unabhängigkeit, Sicherheit und eine wertbeständige Investition. Eine seltene Kaufgelegenheit in Wien, die sowohl Ruhe als auch städtisches Leben bietet. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Wohnung und nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in Wien zu finden. Doch da Bilder mehr sagen als 1000 Worte, werfen Sie einfach einen Blick auf unsere 360° Tour [Hier!](#) **RICHTPREIS € 169.000,--** \*) \*) **Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 108.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw D  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 1.56  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor C  
Gesamtenergi  
eeffizienz: