

**"++ Stuwerviertel ++"**



01. Eigentumswohnung 1020 Wien

**Objektnummer: 1626\_25985**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



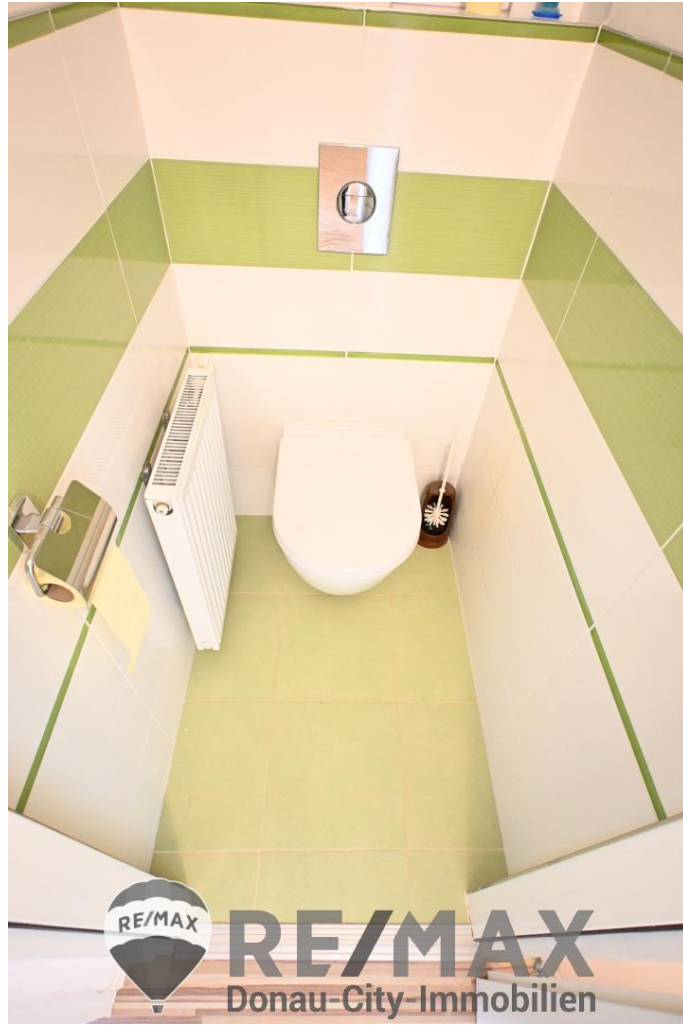
**MBA Dominik Schreyer-Richtarz**

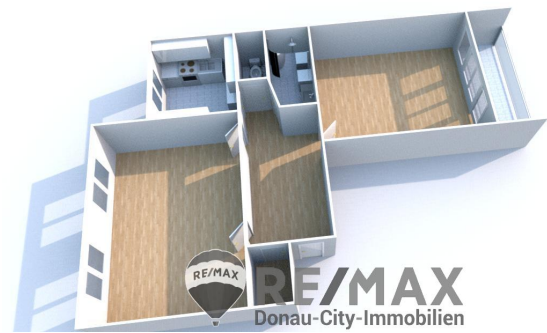
RE/MAX Elite  
Operngasse 26











## Objektbeschreibung

"++ Stuwerviertel ++" Sehr zentral, mitten im beliebten Stuwerviertel wartet diese ruhige Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Neubaus in der Stuwerviertelstraße 56 auf Ihre(n) neuen Eigentümer. Sämtliche Räume sind bequem über den Vorraum erreichbar. Ein großer Wohnraum bestand ursprünglich aus 2 separaten Räumen, deren Zwischenwand entfernt wurde. Diese Wand kann mit geringem Aufwand wieder hergestellt werden, wodurch dann wieder insgesamt 3 Wohnräume zur Verfügung stehen. Dieser Raum sowie die Küche sind Richtung Norden in die ruhige Stuwerviertelstraße ausgerichtet, ein weiterer Wohnraum mit Ausgang zur Loggia Richtung Süden in den absolut ruhigen Innenhof. Weiters gibt es ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum. Die Küche ist komplett ausgestattet mit Geschirrspüler, E-Herd und Dunstabzug. Im Badezimmer steht eine geräumige Wellnessdusche zur Verfügung. Die Wohnung verfügt zudem über eine Sicherheitstür. Die Elektrik wurde innerhalb der letzten 10 Jahre sukzessive erneuert, die Gasleitungen vor ca. 5 Jahren. Ein Kellerabteil (mit Licht und Stromanschluss) gehört ebenfalls zur Ausstattung. Im Haus steht ein allgemeiner Abstellraum für Fahrräder zur Verfügung. Die U2-Station Messe-Prater befindet sich einmal um die Ecke, somit sind Sie hier mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten im Zentrum Wiens. Das Erholungsgebiet Prater ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung zu Fuß gut erreichbar. Eine detaillierte Umgebungsanalyse steht zur Verfügung. >>> [Hier geht's zu der interaktiven 360°-Tour](#) Der Preis NUR € 440.000,-- Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 88.000,--/monatlich € 1.760-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizwärme  
bedarf kWh/(  
m<sup>2</sup>a)  
f:  
Klasse D  
Heizwärme  
bedarf:  
Faktor 2.08  
Gesamte  
energieeffizienz:  
Klasse D  
Faktor



tor G  
esamt  
energ  
ieeffiz  
ienz: