

## **Sehr Schöne 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse – Sofort Nutzbar**



\_IMM1721

**Objektnummer: 1609\_41485**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Paul-Ovidiu Pintilie**

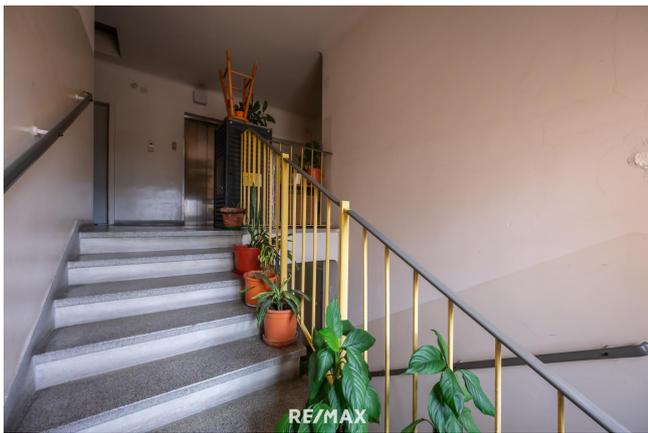


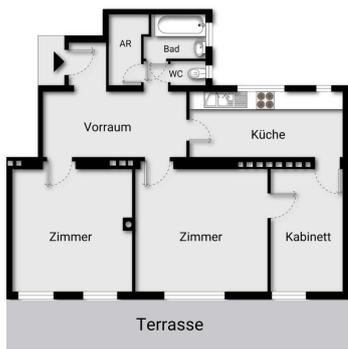












RE/MAX

## Objektbeschreibung

Sehr Schöne Wohnung Sofort Nutzbar Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im 10. Bezirk Entdecken Sie diese aufwendig sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk von Wien, die eine ideale Kombination aus Wohnkomfort und Anbindung bietet. Auf einer Fläche von ca. 75 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine großzügige Südterrasse, erleben Sie hier städtisches Wohnen in seiner schönsten Form. (richtung Süden) Fläche & Aufteilung: Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>, bestehend aus: - einem geräumigen Schlafzimmer (15,81 m<sup>2</sup>) - einem einladenden Wohnzimmer (18,11 m<sup>2</sup>) - einem praktischen Kabinett (9,44 m<sup>2</sup>). - eine 13 m<sup>2</sup> große Terrasse, ausgerichtet nach Süden im ruhigen Innenhof, bietet eine urbane Oase der Ruhe – perfekt zum Grillen und Kaffeetrinken im Sonnenschein. Nutzungsdetails: Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, direkt einzuziehen und sich in Ihrem neuen Zuhause einzurichten. Das Objekt wurde kürzlich umfassend saniert – inklusive Fassade, Dach, Lift und Hauselektrik, was zu guten Energieeffizienzwerten (HWB Klasse B) führt. Ausstattung: Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Küche und ein Badezimmer mit Wanne. Insgesamt ist die Wohnung sehr gepflegt und in einem ausgezeichneten Zustand. Lage und Umgebung: Gelegen im lebhaften 10. Bezirk, profitieren Sie von einer exzellenten Verkehrsanbindung und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Mit der U-Bahnlinie U1 erreichen Sie das Stadtzentrum am Karlsplatz in nur 20 Minuten. Betriebskosten: Übersichtliche und transparente Betriebskosten von insgesamt 377,54 EUR pro Monat. • Annuitätendienst: 119,89 EUR • Betriebskosten: 140,99 EUR • Liftkosten: 18,29 EUR • Verwaltung: 28,01 EUR • Erhaltungsbeitrag: 70,36 EUR (Reparatur Rücklage) Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden.

---

---