

**"Wienerberg Nähe"**



Ausblick

**Objektnummer: 1626\_25306**

**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. 1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



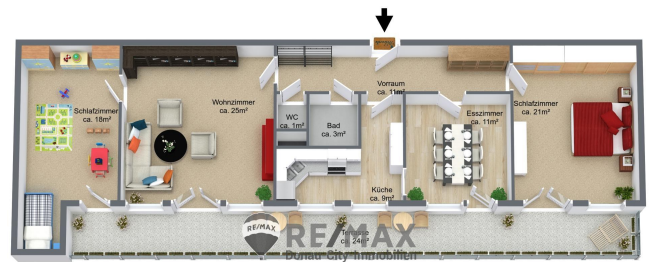
**Magda Weinrother**

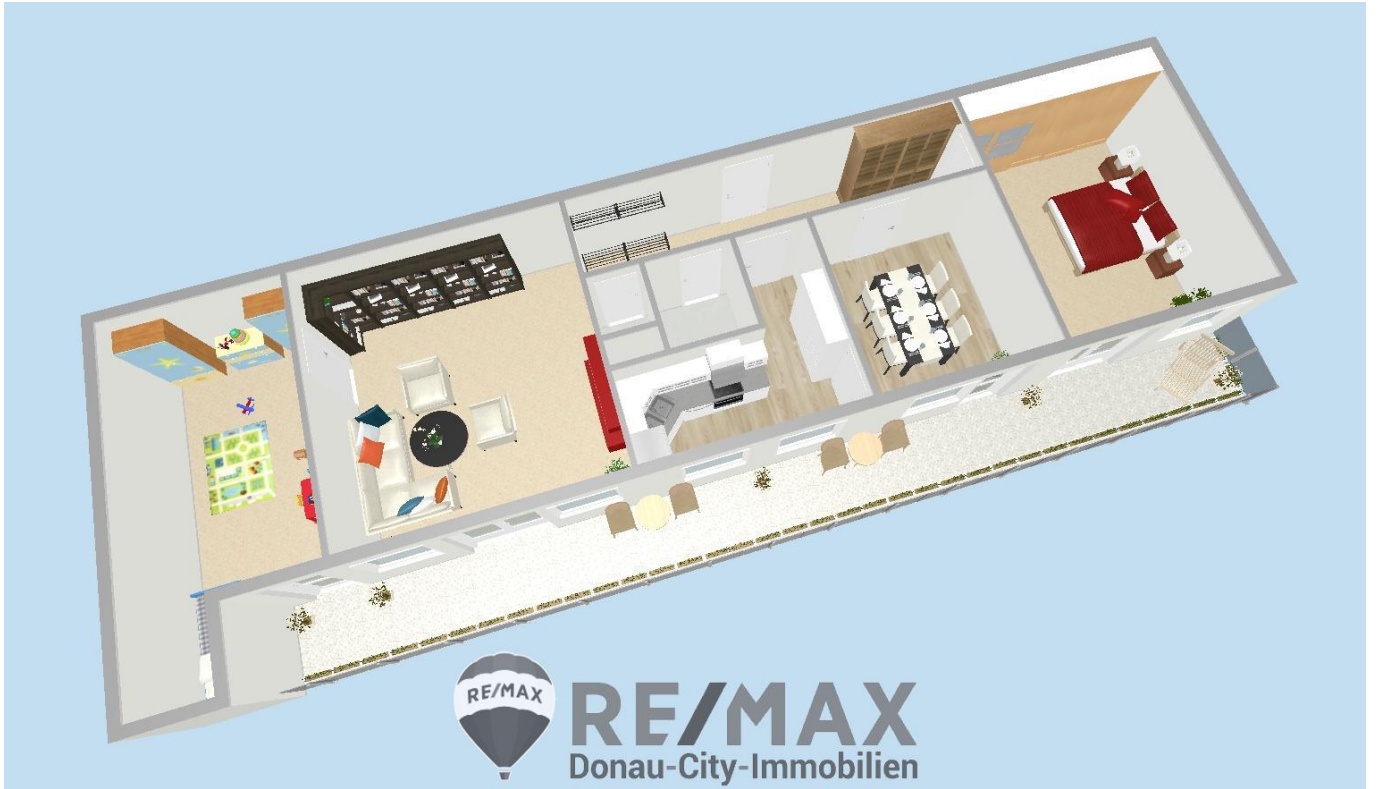
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 677 6434 5745









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



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage

\*zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung



## Objektbeschreibung

**"Dachgeschosswohnung ohne Schrägen mit viel Potential!"** Wir freuen uns, Ihnen diese Dachgeschosswohnung präsentieren zu dürfen. Das Haus, Baujahr 1973, wurde gut gepflegt. 2002 wurde das Dach erneuert, 2012 die Fassade gedämmt. Die Wohnung verfügt über ca. 100m<sup>2</sup> und wartet darauf von Ihnen neuen Glanz verliehen zu bekommen. Die Räume sind veränderbar, Sie haben also freie Hand bei der Gestaltung. Auch eine Nutzung als WG wäre möglich. Die Fenster richten sich in den Innenhof und nach Westen, Sie wohnen also abgeschieden vom Trubel der Stadt. Durch die Lage im 7. Liftstock haben Sie viel Licht in allen Räumen und einen schönen Ausblick Highlight ist die Terrasse, die sich mit ca. 24m<sup>2</sup> über die ganze Wohnungslänge erstreckt und von allen 4 Zimmern zu betreten ist. **Aufteilung**  
Wohnzimmer: ca. 25m<sup>2</sup> Schlafzimmer: ca. 21m<sup>2</sup> Kinderzimmer: ca. 18m<sup>2</sup> Kabinett, bisher als Esszimmer genutzt: ca. 11m<sup>2</sup> Küche: ca. 9m<sup>2</sup> Badezimmer : ca. 3m<sup>2</sup> separates WC : etwas über 1m<sup>2</sup> Zahlreiche Kindergärten und Schulen finden Sie in der Nähe. Supermärkte und andere Geschäfte täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnlinie 1 ist nur wenige Schritten entfernt und bringt Sie bequem in die Innenstadt. In wenigen Jahren werden auch die Verlängerung der U2 und die U5 fertiggestellt sein und eine Station am nahen Wienerberg haben. Das Erholungsgebiet Wienerberg wird Sie auch in Ihrer Freizeit begeistern, das Cineplex Wienerberg ist zu Fuß in 9 Minuten zu erreichen. Wir freuen uns darauf Ihnen diese Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen und Ihre Frage zu beantworten. **Richtpreis: € 320.000,--\*) \*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeiC

zwärmebe

darf:

Faktor Ge 1.21

samtenerg

ieeffizienz:

Klasse C

Faktor Ge

samtenerg

ieeffizienz: