

**'Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung in
aufstrebender Lage Nähe Mexikoplatz';**



ETW_1020 Wien

Objektnummer: 1626_26148

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	ca. 1905
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	30,59 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	147.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

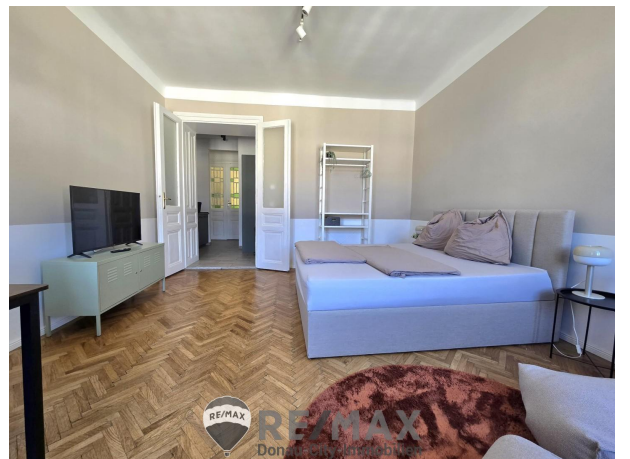
Ihr Ansprechpartner

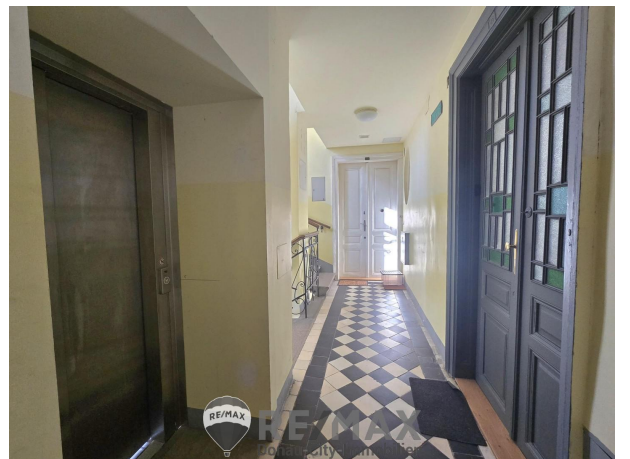


Xianyu Cinthia Chen

RE/MAX Favorit
Laxenburger Straße 21
1100 Wien, Favoriten

H +43 660 1855 223









Objektbeschreibung

"Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung in aufstrebender Lage Nähe Mexikoplatz" Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Diese charmante und hochwertig sanierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Altbaus im schönen Stuwerviertel unweit des Mexikoplatzes. Die Wohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 31 m² einen idealen Grundriss für Singles, Pendler oder als Anlageobjekt. Der Lift wurde im Zuge des Dachbodenausbaus eingebaut, befindet sich jedoch aktuell noch nicht in Betrieb. **Ausstattung: Die Wohnung wurde im vergangenen Jahr aufwendig saniert und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und clevere Raumaufteilung: - Fischgrätparkett im Wohnraum, der dem Zimmer eine elegante und zeitlose Atmosphäre verleiht. - Vorzimmer, Küche und Bad sind in einem stilvollen Grauton verfließt, der modernen Wohnansprüchen gerecht wird. - Neue Fenster mit 3-fach Verglasung bieten optimale Wärmedämmung und Schallschutz. - Die Raumhöhe von 3,05 Metern verstärkt das großzügige Wohngefühl und unterstreicht den Altbaucharme. **Lage:** Es liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 2. Wiener Bezirks. Nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station Vorgartenstraße (U1) entfernt, ist eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten gegeben. Der nahegelegene Mexikoplatz sowie die Donauinsel bieten Erholung im Grünen und laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. **Eckdaten & Highlights:** - Top-Lage nahe Mexikoplatz und Donauinsel - Direkte Anbindung an die U1 (Vorgartenstraße) - schönen Stuwerviertel mit hervorragender Infrastruktur - Modernste Sanierung und stilvolle Innenausstattung - 3,05 m Deckenhöhe für ein besonderes Raumgefühl - Kellerabteil von ca. 3 m² für zusätzlichen Stauraum Diese Eigentumswohnung verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort in einer aufstrebenden und urbanen Lage Wiens. Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und der Nähe zu Erholungsgebieten bietet die Wohnung sowohl städtisches Leben als auch Ruhe im Grünen. Eine perfekte Immobilie für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die stilvolles Wohnen schätzen. **OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen am Freitag, den 15.11.2024 in der Zeit von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr und am Samstag, den 16.11.2024 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 13:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten. Nützen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen!** "Überzeugen Sie sich selbst & vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin." Betriebskosten (inkl. UST) : 80,10 € Rücklage: 32,43 € Darlehen: 76,34 € Rücklage Stand per 31.12.2023: 24.634,05 € **Richtpreis: 147.000,--€ *)** **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:**

Heizwärmebe 77.0

darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw C

ärmebedarf:
Faktor Gesam 1.61
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor C
Gesamtenergi
eeffizienz: