

"Exquisite Maisonette beim Donauzentrum U1 Kagran"



1 Wohnzimmer Maisonette 1220 DZ

Objektnummer: 1626_26311

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1978
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A+ 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

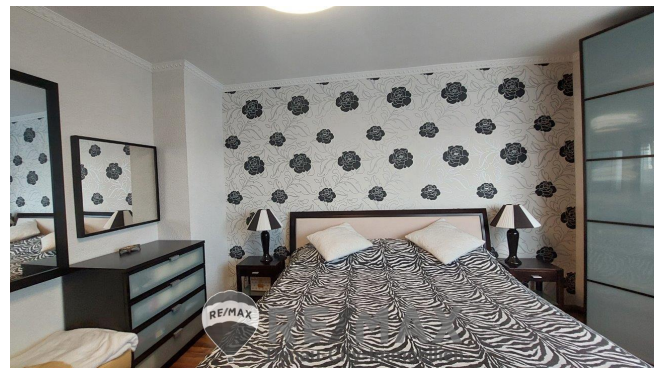
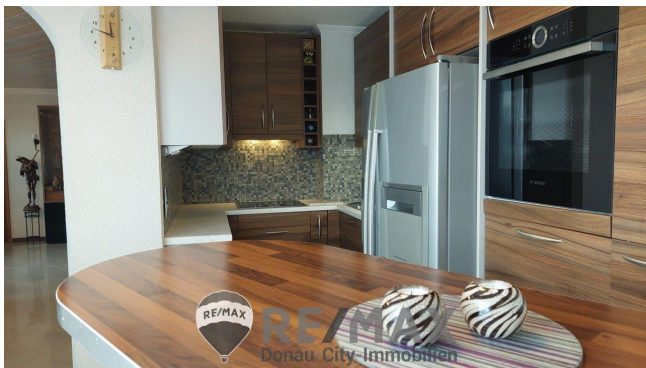


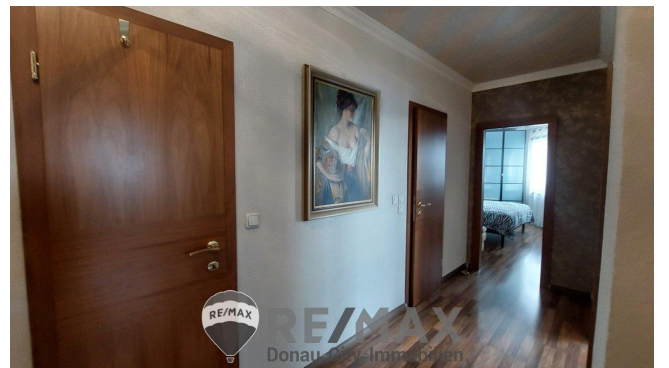
Roswitha Babitsch

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

H +43699 123 54 975

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

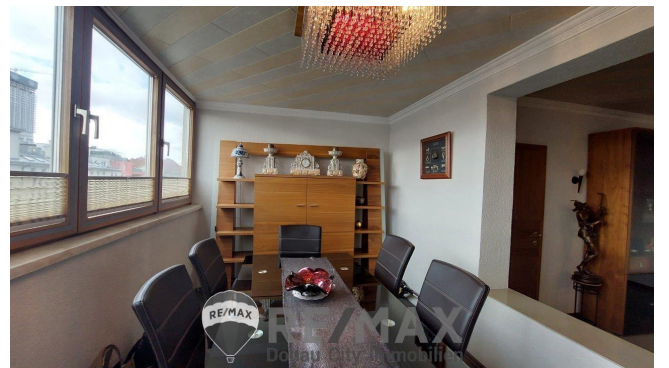
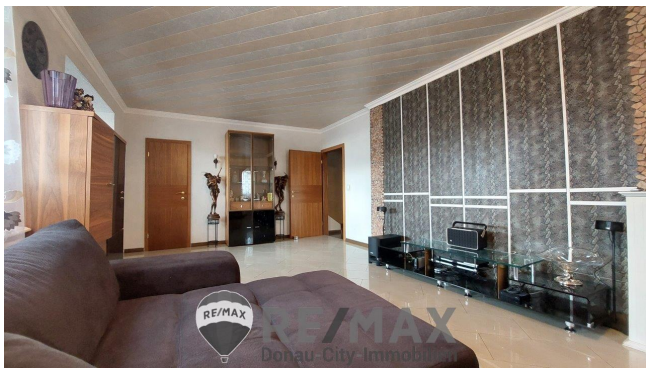


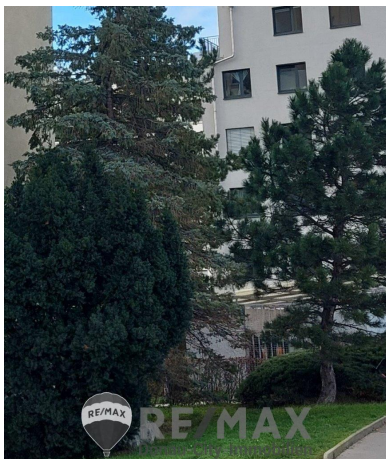


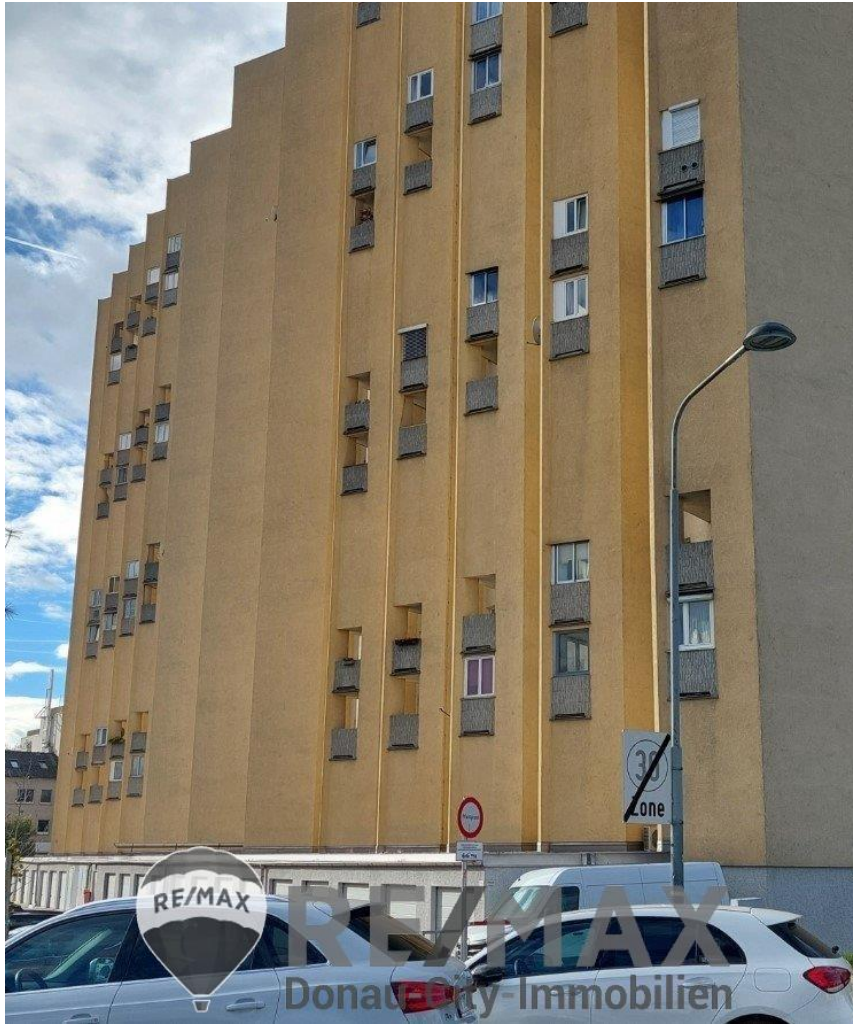












Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage
Haushalts-/Eigentümerversicherung

RE/MAX
zu Ihren

RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Exquisite Maisonette beim Donauzentrum U1 Kagran" Schon der erste Eindruck von dieser exklusiv ausgestatteten Maisonette-Wohnung auf 2 Etagen im 5. Liftstock mit herrlichem Ausblick in die Ferne lässt sicher auch Ihr Herz höher schlagen! Die erstklassige Lage beim Donauzentrum mit hunderten Geschäften aller Branchen und so nahe bei der U1 Kagran übertreffen so manche Erwartungen der aktuellen Kaufinteressenten! Auch die Neue und die Alte Donau mit allen Freizeitmöglichkeiten sind unweit entfernt! Man fährt mit dem Aufzug (doppelter geräumiger Lift neben dem Stiegenhaus) in den 5. Stock des großen Wohnhauses mit 3 Stiegen und betritt die exklusiv ausgestattete Wohnung mit Sicherheitstüre und elektronischem Türgucker und kommt in den Vorzimmerbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Der exquisit eingerichtete Wohnsalon mit Wohnlandschaft und hervorgehobener Wand mit indirekter Beleuchtung für TV oder Flatscreen sowie Kristall-Luster an der Decke und stylischen Details lädt zu gemütlichen Stunden auch mit Gästen. Die ca. 10m² große Loggia wurde 2007 verglast und dient als Esszimmer - sie wurde offen zum ca. 25m² großen Wohnzimmer gestaltet und lässt zusätzlich viel Tageslicht herein. Auch die moderne Küche ist individuell mit Bartisch und Barhockern sowie mit hochwertiger EWE-Kücheneinrichtung inklusive hochwertiger Geräte (Bosch) wie Herd, Backrohr, Dunstabzug, doppeltüriger Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Der Stiegenaufgang neben der Eingangstüre führt zum Obergeschoß (eigentlich 6.Stock) mit insgesamt 3 Schlafräumen und einem luxuriösen Bad mit Wanne, Waschtisch, Handtuchrockner und Waschmaschine und einem 2. WC. Der erste Raum, nach Südosten ausgerichtet, diente bisher als Home-Office mit klappbarem Tisch, Kasten und Sofa, das auch für Gäste zum Übernachten geeignet ist. Das zweite Zimmer ist etwas größer und beherbergte einen kleinen Kosmetiksalon, ist aber auch als Kinderzimmer, Büro oder Gästeraum ideal. Das 3. Schlafzimmer ist mit einem Doppelbett, TV, Spiegelkommode und Kästen modern ausgestattet. Alle Zimmer sind extra begehbar und der zusätzliche Schrankraum im Obergeschoß bietet ausreichend Platz für die gesamte Garderobe. Heizung und Warmwasser werden über die Hausverwaltung abgerechnet und betragen insgesamt nur 149,92 € inkl. Ust. mon. für diese traumhafte und geräumige Maisonette und die Betriebskosten belaufen sich auf derzeit mon. 288,10 € inkl. Ust. Ein Parkplatz im Innenhof kann dazu gemietet werden. Im Haus befindet sich eine große Waschküche und sogar eine Sauna für die Bewohner! Direkt vor dem Haus sind Billa, Bipa, Bank, Bäcker, Restaurant, Geschäfte (Trafik im Haus) und man erreicht in wenigen Minuten oder 1 Busstation das Donauzentrum mit Ärztezentrum und U1 Kagran. Lassen Sie sich von dieser traumhaften Maisonette verzaubern und senden Sie gleich Ihre Anfrage! **Preis: € 475.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 72.0
ebedarf: kWh/(m²a)
Klasse HeiA+
zwärmebe
darf:
Faktor Ge 1.49
samtenerg

ieeffizienz:
Klasse C
Faktor Ge
samtenerg
ieeffizienz: