

## **Garagenplatz inklusive: Erstbezug nach Sanierung nahe MühlSchüttel**



Grabmayergasse\_2-2-4\_1210\_Wien-34

**Objektnummer: 128925**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabmayrgasse 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	77,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 113,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,85
Kaufpreis:	368.000,00 €
Betriebskosten:	166,10 €

## Ihr Ansprechpartner



### Michele Ancona

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 1 890 0 800 8853

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











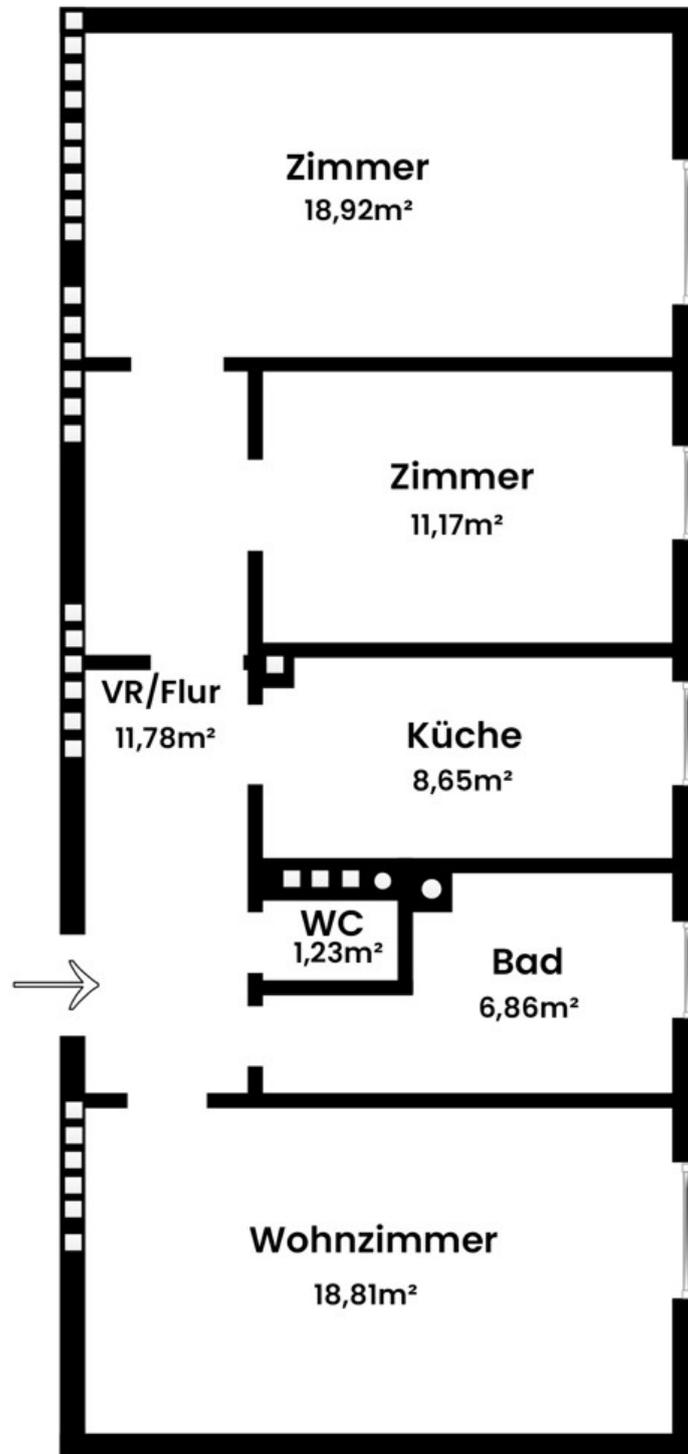








Gesamtfläche laut Nutzwertgutachten 77,42m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung nahe Mühlshüttel & Alte Donau inkl KFZ-Stellplatz Diese modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in Donaunähe bietet höchsten Wohnkomfort für kleine Familien oder Paare, die einen großzügigen Wohnraum bevorzugen. Die perfekte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung machen sie sofort bezugsfertig. Highlights - Komplett saniert – alle Räume in neuwertigem Zustand - Neues Badezimmer mit Fenster: Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper - Neues, separates WC mit Handwaschbecken - Neue Einbauküche mit modernen SIEMENS-Geräten - Neue 3-fach-verglaste Fenster mit Schall- und Wärmedämmung - KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage - Neue Türen: Eingangstür und Innentüren komplett erneuert Raumaufteilung - Geräumiger Vorraum - Separates WC mit Handwaschbecken - Wohnzimmer mit Zugang zur Freifläche - Küche mit hochwertiger Einbauküche - Zwei (Schlaf-)Zimmer, flexibel nutzbar - Neues Badezimmer mit Fenster, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper - Flur Ausstattung - Bodenbeläge: Fertig-Parkett in Wohnräumen, Küche und Flur; hochwertige, pflegeleichte Fliesen in Sanitärräumen und Vorzimmer - Neue Fenster: 3-fach-verglast, mit innenliegenden Plissees für Sicht- und Sonnenschutz - Neue Anschlüsse: TV, Kabel, Internet sowie Elektro- und Wasserleitungen vollständig erneuert - Effiziente Heizung: Infrarot-Hybrid-Heizkörper - Warmwasser: Moderner Elektrospeicher Zusätzliche Informationen - Kellerabteil: ca. 7 m<sup>2</sup>, für zusätzlichen Stauraum - Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 inklusive Lage Die Wohnung liegt in begehrter Donaunähe, unweit der Alten Donau. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und Erholung im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum sind in unmittelbarer Nähe. Freizeit- und Erholungsaktivitäten an der Alten Donau machen diese Lage besonders attraktiv. Sichern Sie sich diese Traumwohnung und genießen Sie hochwertiges Wohnen in zentraler Lage mit allen Annehmlichkeiten!