

"4 Zimmer mit Loggia nahe VET MED - Kagraner Platz"



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Grundriss

Objektnummer: 1626_26352

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1966
Wohnfläche:	99,26 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

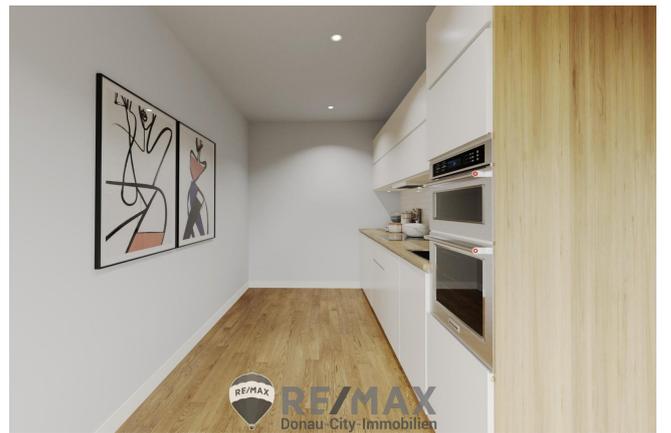


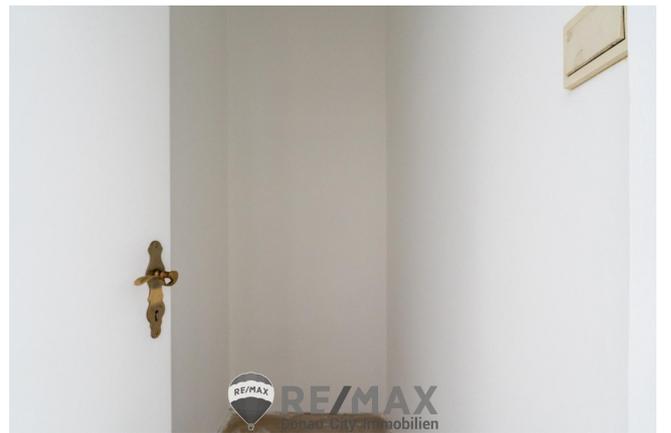
Andrea Eisner

RE/MAX Wien-Donaustadt
Wagramer Straße 126
1220 Wien

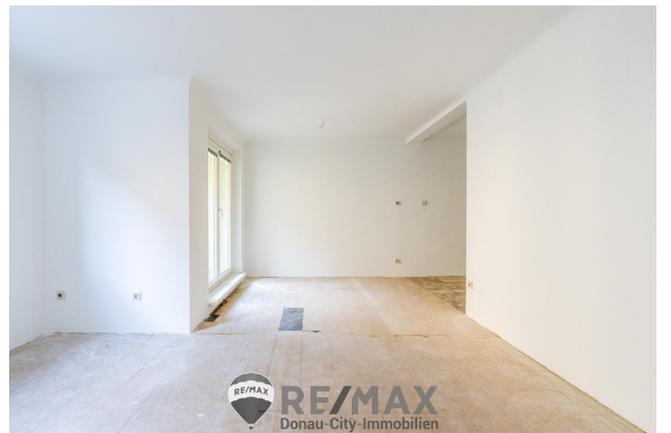
H +43 660 / 77 22 320
F +43 1/2644185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







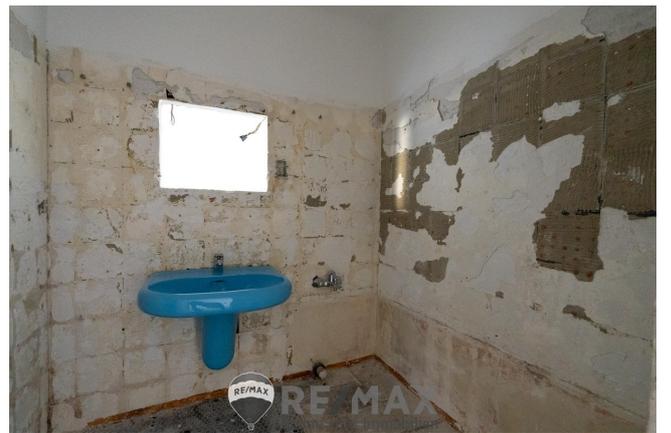
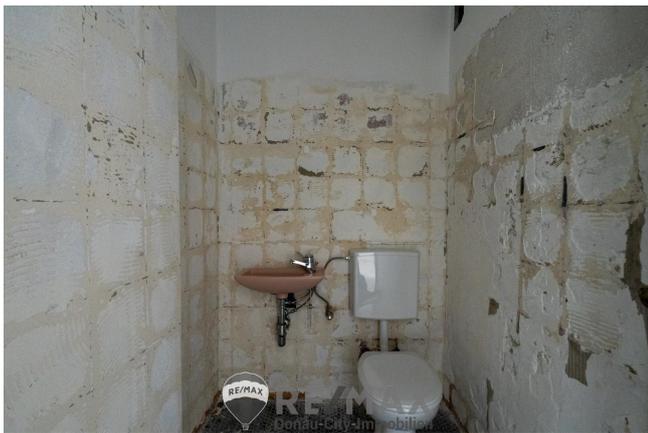


















RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

RE/MAX
Donau-City Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"4 Zimmer mit Loggia nahe VET MED - Kagraner Platz Kagran" Ab sofort steht diese tolle Erdgeschosswohnung in einer ruhigen und zentralen Lage frei zum Verkauf. Die gepflegte, sehr schöne Wohnhausanlage in der Eipeldauerstraße im 22. Bezirk wurde im Jahre 2011 umfangreich thermisch saniert und liegt in der Nähe der U1-Station "Kagraner Platz". Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Vorzimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, Abstellraum und WC. Der großzügige Wohnraum ist offen mit der räumlich abgetrennten Küche verbunden und hat einen direkten Ausgang auf die Loggia. Die Wohnung wurde komplett neu ausgemalt, es bleibt Ihnen überlassen wie Sie die Wohnung gestalten möchten, vom Bodenbelag bis zur Küche und dem Badezimmer. Alles ist individuell nach Ihrem Geschmack gestaltbar! Ein großes Kellerabteil gehört ebenso zu dieser Wohnung und bietet ausreichenden Stauraum. Infrastruktur: Die Infrastruktur ist sehr gut. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das nahe gelegene Donauzentrum - eines der größten Shopping-Center in Wien - bietet neben Geschäften und Supermärkten auch div. Restaurants und ein Kino. Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Parks der Umgebung wie z.B der nahe gelegene Ingeborg Bachmann Park und die Grünanlagen der allseits sehr begehrten "Alten Donau". Diese erreichen Sie bequem mit der U-Bahn in nur 2 Station oder mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten. Die Alte Donau lädt zu erholsamen Spaziergängen und an heißen Sommertagen zu einem erfrischenden Bad ein. Außerdem kann man in einem der zahlreichen Restaurants ein hervorragendes Abendessen oder ein romantisches Dinner genießen. Verkehrssituation: a) Öffentlicher Verkehr Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien: 31A und 27A sowie in wenigen Gehminuten entfernt mit der U1) erreichbar. Die Autobusstation Jüptnergasse (Autobuslinie 31A) befindet sich fast direkt vor der Haustüre. Die U1 Station "Kagraner Platz" ist ca. 13 Gehminuten entfernt. b) Individualverkehr Mit dem PKW ist die Liegenschaft gut erreichbar, auch die Parksituation auf öffentlichem Grund ist in Ordnung Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gas-Zentralheizungsanlage. Betriebskosten 560,-- inkl WARMWASSER und HEIZUNG **Der Preis NUR € 399.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! **"4 Rooms with Loggia near VET MED - Kagraner Platz Kagran"** This wonderful ground floor apartment in a quiet and central location is now available for sale. The well-maintained, beautiful residential complex on Eipeldauerstraße in the 22nd district underwent extensive thermal renovation in 2011 and is located near the U1 station "Kagraner Platz". The apartment features a spacious hallway, 3 bedrooms, 1 bathroom, a storage room, and a toilet. The generous living area is open with a separate kitchen and has direct access to the loggia. The apartment has been completely repainted, allowing you the freedom to design it to your liking, from flooring to the kitchen and bathroom. Everything can be customized to your individual taste! A large basement compartment also belongs to this apartment, providing ample storage space. Infrastructure: The infrastructure is excellent. All daily necessities, as well as cafes and restaurants, are in the immediate vicinity. The nearby Donauzentrum - one of the largest shopping centers in Vienna - offers shops, supermarkets, various restaurants, and a cinema. Recreational opportunities are available in the surrounding parks, such as the nearby Ingeborg Bachmann Park and the green areas of the highly sought-after "Alte Donau". You can easily

reach these by subway in just 2 stops or by bike in about 15 minutes. The Alte Donau invites you for relaxing walks and refreshing swims on hot summer days. Additionally, you can enjoy an excellent dinner or a romantic meal in one of the numerous restaurants. Transport Situation:
a) Public Transport The property is accessible by public transportation (bus lines: 31A and 27A and within a few minutes' walk to the U1). The bus stop Jüptnergasse (bus line 31A) is almost directly in front of the house. The U1 station "Kagrner Platz" is about a 13-minute walk away.
b) Private Transport The property is easily accessible by car, and the parking situation on public grounds is satisfactory. The property is heated by a central gas heating system. Operating costs are 560 euros, including hot water and heating. **Price: ONLY €399,000--** The agent is acting as a dual broker!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 34.8 kWh/(m²a)

arf:

Klasse HeizwärB

mebedarf:

Faktor Gesamt 1.18

energieeffizien

z:

Klasse Faktor C

Gesamtenergie

effizienz: