

## "3-Zimmer-Wohnung Nähe Donaukanal und U6 Jägerstraße"



ETW 1200 Wien

**Objektnummer: 1626\_26365**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	58,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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















RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



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



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage

RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

GENERALI

## Objektbeschreibung

**“Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Toplage“ DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Wir präsentieren Ihnen eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Treustraße, nahe Donaukanal und U6 Jägerstraße. Diese Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage und durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in ein Vorzimmer, das ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet, die Ihnen jeden Morgen einen frischen Start in den Tag ermöglicht. Die separate Küche ist nicht nur funktional, sondern auch gemütlich. Hier befindet sich die Gastherme, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das Schlafzimmer, das in zwei separate Räume unterteilt wurde. Dadurch wurde die ursprüngliche 2-Zimmer-Wohnung in eine praktische 3-Zimmer-Wohnung verwandelt, was zusätzlichen Raum und Flexibilität bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das große Wohnzimmer, das mit einem einladenden Essbereich kombiniert wurde. Ursprünglich wurde der Essbereich aus einer Loggia geschaffen, wodurch der Wohnraum großzügiger und vielseitiger genutzt werden kann. Diese Umgestaltung sorgt für mehr Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre. In der Umgebung der Treustraße finden Sie zahlreiche Nahversorger, die den täglichen Bedarf decken. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Der nahegelegene Hannovermarkt bietet zusätzlich frische Lebensmittel und regionale Produkte an. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile. Die U-Bahn-Stationen Jägerstraße U6 und U4 sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine bequeme Fortbewegung im gesamten Stadtgebiet. Insgesamt bietet diese Wohnung nicht nur eine hervorragende Lage mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und exzellenter Verkehrsanbindung, sondern auch eine clevere und komfortable Raumaufteilung. Ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die das urbane Leben genießen möchten, ohne auf Wohnkomfort zu verzichten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Das Haus wurde vor einigen Jahren Thermosaniert! Somit eine große Investitionen abgeschlossen! Parkplatz kann nach Bedarf angemietet werden. Betriebskosten inkl. Rücklage und Verwaltungskosten ca. € 275,09 Die Betriebskosten werden sich um 100 € pro Monat reduzieren, da das Sanierungsdarlehen von den Verkäufern vorzeitig getilgt wird. Kellerabteil vorhanden! **DAVE-Richtpreis: € 249.000,-- Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt. \*) 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! **"Charming 3-Room Apartment in a Prime Location" DAVE** - Digital Offer Procedure! The fairest way to determine real estate prices! For more information, visit: [DAVE – The Digital](#)

[Offer Procedure for Real Estate!](#) We present to you an attractive 3-room apartment on the sought-after Treustraße, near Donaukanal and U6 Jägerstraße. This property stands out due to its excellent location and thoughtful layout. Upon entering the apartment, you first reach a hallway that provides ample space for a wardrobe. The bathroom is modern and equipped with a shower, ensuring a refreshing start to your day. The separate kitchen is not only functional but also cozy. It houses the gas boiler, which ensures efficient and reliable heating. A special highlight of the apartment is the bedroom, which has been divided into two separate rooms. This clever modification transformed the original 2-room apartment into a practical 3-room apartment, offering additional space and flexibility. The heart of the apartment is the large living room, which has been combined with an inviting dining area. Originally, the dining area was created from a loggia, making the living space more generous and versatile. This redesign provides more space and a pleasant living atmosphere. In the vicinity of Treustraße, you will find numerous local suppliers that cater to daily needs. Supermarkets, bakeries, pharmacies, and small shops are within walking distance. The nearby Hannovermarkt also offers fresh food and regional products. The transport connections are excellent. Several tram and bus lines in the immediate vicinity provide quick and easy access to the city center and other districts. The Jägerstraße U6 and U4 subway stations are also just a few minutes away, allowing convenient travel throughout the city. Overall, this apartment not only offers an excellent location with numerous shopping options and excellent transport connections but also a clever and comfortable layout. Ideal for couples, small families, or singles who want to enjoy urban living without sacrificing comfort. See for yourself the advantages of this unique property and schedule a viewing today. We look forward to your inquiry! The building was thermally renovated a few years ago, so a major investment has been completed! Parking can be rented as needed. Operating costs, including reserve fund and management fees, are approximately € 275.09. The operating costs will be reduced by €100 per month as the renovation loan will be repaid early by the sellers. Basement compartment available! **DAVE Guide Price: € 249,000,--** **The sale will be conducted through the new ) Digital Offer Procedure / DAVE. ) The listed price is a guide price, as the final price will be determined by the offers made online and may exceed the guide price depending on demand. The acceptance of the final price is at the sole discretion of the seller, who will confirm by counter-signing the offer.** The agent is acting as a dual broker. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 33.7 kWh/(m²a)

arf:

Klasse HeizwärB

mebedarf:

Faktor Gesamt 1.85

energieeffizien

z:

Klasse Faktor D

Gesamtenergie

effizienz: