

**"4 Zimmer - Loggia - Ruhig - Alles da"**



ETW 1210 Wien

**Objektnummer: 1626\_26383**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	98,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	347.000,00 €
<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





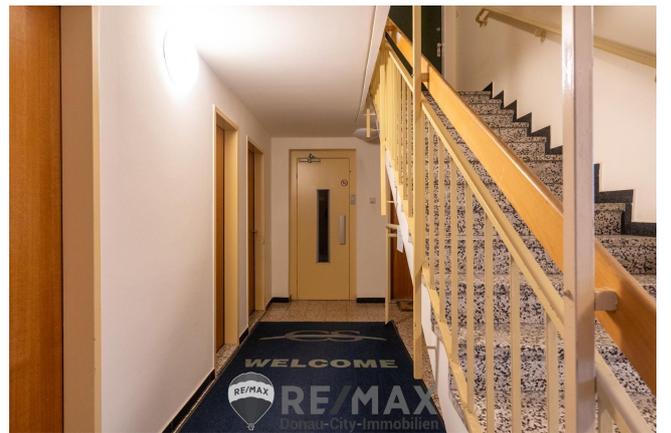














**RE/MAX**  
Donau City Immobilien

## Objektbeschreibung

**"4 Zimmer - Loggia - Ruhig - Alles da" DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien! Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#) Zum Verkauf steht eine ideal geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 97,89 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Loggia von 5,08 m<sup>2</sup> – insgesamt 102,97 m<sup>2</sup> – im 1. Liftstock, ab sofort bezugsbereit. Objektbeschreibung: Diese charmante Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Vorzimmer und bietet ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, die einen herrlichen Blick ins Grüne freigibt. Die gut ausgestattete, große Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Drei lichtdurchflutete Schlafzimmer bieten genug Platz für die ganze Familie. Ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC sorgen für maximalen Komfort. Lage und Umgebung: Gelegen in der idyllischen Schwarzlackenu, umgeben von Einfamilienhäusern, bietet diese Wohnung eine ruhige und grüne Wohnlage. Praktischerweise befindet sich ein Allgemeinmediziner in der Nähe, und die Prager Straße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Bus 34A und der Straßenbahn 26 erreichen Sie in wenigen Minuten Floridsdorf oder Strebersdorf sowie die nahegelegene Autobahn. Weitere Highlights: -Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. -Ein Auto-Abstellplatz ist ebenfalls vorhanden und für € 15,84 im Monat (in den Betriebskosten inbegriffen) erhältlich. -Betriebskosten inkl. Rücklage, Warmwasser und Heizung: € 507,79 -Rücklagenstand November 2024: € 436.000,00 Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Platz und perfekter Anbindung – vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! **DAVE-Richtpreis: € 347.000,-- 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!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 112.88  
ebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeiD  
zwärmebe  
darf: