

## **Stilvolle Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe Donaukanal**



**Objektnummer: 4508**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	529.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,80 €
<b>Heizkosten:</b>	145,35 €
<b>USt.:</b>	38,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

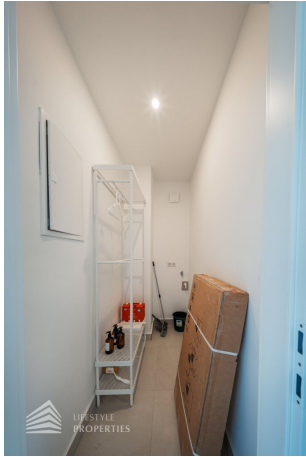
IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26



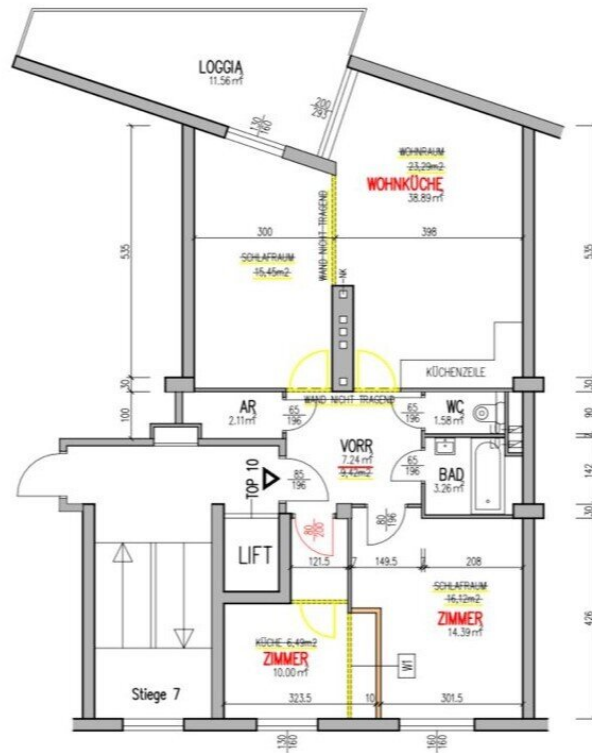












Fläche Wohnfläche neu (m<sup>2</sup>): 77,47

Fläche Wohnfläche alt (m<sup>2</sup>): 77,72

Loggia bestand (m<sup>2</sup>): 11,56



Legende:

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine helle und voll möblierte 3-Zimmer-Wohnung im 20. Wiener Gemeindebezirk.

Die traumhafte Wohnung bietet modernen Wohnkomfort in bester Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung, die sich auf drei lichtdurchflutete Zimmer, einen Vorraum, ein Badezimmer, ein separates WC und einen Abstellraum erstreckt, ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die eine stilvolle und bezugsfertige Wohnung suchen. Die Immobilie befindet sich im 4. Stock eines im Jahr 1964 errichteten Gebäudes. Dank der großen Loggia und der Ausrichtung genießen Sie einen herrlichen Grünblick, der für Ruhe und Entspannung sorgt. Die Wohnung ist komplett möbliert und ausgestattet – Sie können direkt einziehen und sich wohlfühlen. Beheizt wird mittels Fernwärme.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentral gelegenen Eingangsbereich, welcher alle Räumlichkeiten miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche mit ca. 39 m<sup>2</sup>, die nicht nur viel Platz bietet, sondern auch komplett ausgestattet ist und somit direkt genutzt werden kann. Über die Wohnküche gelangen Sie zum Highlight der Wohnung. Zur geräumigen Loggia mit ca. 12 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Gegenüber der Wohnküche gelangen Sie in die zwei weiteren Zimmer, welche sich mit ca. 10 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> optimal als Schlaf- oder Arbeitszimmer anbieten. Über den Vorraum erreichen Sie die restlichen Räumlichkeiten. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, und das separate WC bietet zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum sorgt zudem für ausreichend Stauraum.

Die Lage ist ebenfalls hervorragend: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U6-Station Jägerstraße, die Sie in etwa 30 Minuten ins Wiener Stadtzentrum bringt. Mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt in ca. 15 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, und auch

Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit Komfort und Ruhe – ein perfektes Zuhause in einer der beliebtesten Gegenden Wiens. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie rasch einen Besichtigungstermin!

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap