Dein Rückzugsort mit Stil - 2-Zimmer bei der Alten Donau, Sonne tanken auf der Loggia & Citylife in Reichweite!

Loggia mit Westblick

Objektnummer: 5333/5848

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,57 m²
Nutzfläche:	91,73 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,93 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	247,42 €
USt.:	30,11 €

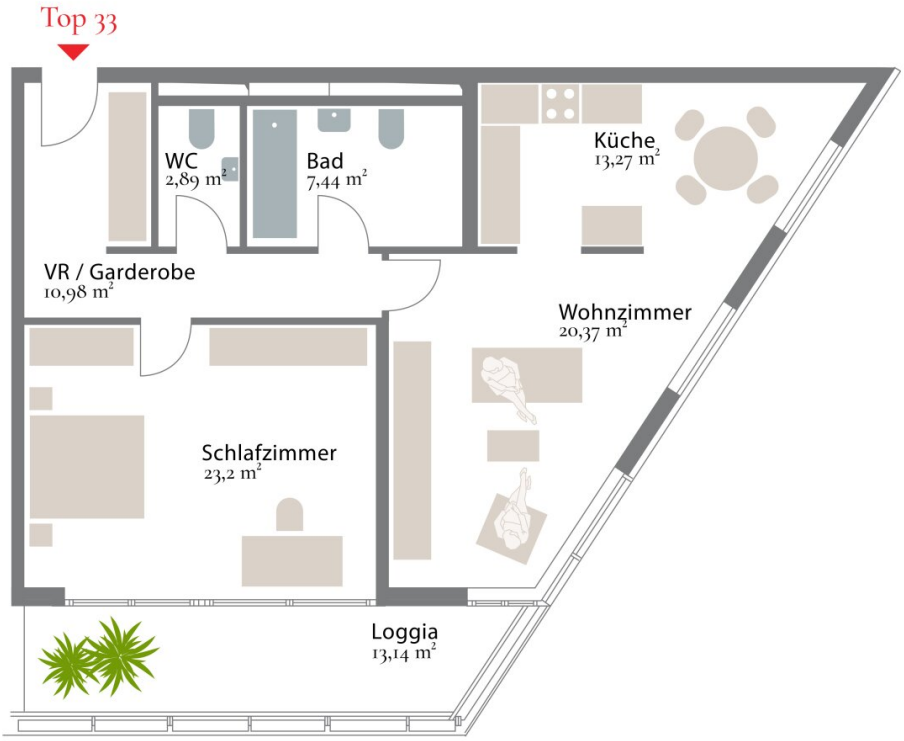
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ursula von Merveldt

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b



Variante 2-Zimmer Wohnung (Ist-Zustand)

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Objektbeschreibung

Dein Rückzugsort mit Stil! Loggia mit Westblick & anmietbare Garage!

In begehrter Gegend unmittelbar an der Alten Donau liegt Ihre zukünftige, großzügig geschnittene **2 Zimmer-Wohnung**. Mit wenigen Schritten gelangen Sie zu den erholsamen Schiffsanlegestellen und Erholungsoasen der Alten Donau. Eine perfekte Infrastruktur bietet Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie Shopping Erlebnisse.

Überblick in Kürze

- seitlicher **Ausblick über die Alte Donau**
- Vorraum in L-Form mit extra Garderobenbereich
- großer Nebenraum - derzeit als Schlafraum und Büro in Eins genutzt
- Süd-Westliche Loggia mit Fernblick
- großer, offener Wohnbereich
- offene Wohnküche mit angrenzenden Essbereich
- modernes Bad mit Dusche & WC
- separates, großzügiges **Gäste WC** mit Handwaschbecken
- große allgemeine **Dachterrasse** mit Blick zur Donau in rund 60 Meter Höhe
- **Betriebskosten** in Höhe von **€ 425,48** beinhalten Strom, Lift- und Erhaltungskosten
- **Zustand sehr gepflegt**

Ihr **KFZ** können Sie zu günstigen Konditionen in der Tiefgarage des Hauses stressfrei auf einem der freien, über die Hausverwaltung **anmietbaren Duplex-Stellplätze** parken.

Die Lage ist unschlagbar – mit einer perfekten Verkehrsanbindung über U-Bahn (**U1 Alte Donau**) gelegen genau vor Ihrer Haustür, Bus (**20A, 20B, 93A** uvm.), Straßenbahn (**25**) und Bahnhof sind Sie schnell in der Innenstadt oder anderen Teilen Wiens. Auch die wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, sind in unmittelbarer Nähe. Ganz zu schweigen von den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Wichtig! Die Wohnung wird geräumt übergeben! Sämtliche private Möbel auf den Bildern werden vom Eigentümer entfernt!

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien
www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap