

Gemütlich Wohnen in bester Lage von Donaustadt



Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300161571

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,76 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	193,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Glombitza

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf







**Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** mit ca. **46 m² Wohnfläche** in ruhiger Lage unweit der **U1-Station Kagran**, dem **Donauzentrum** und der **Alten Donau** – alles bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einem **2018 errichteten Gebäude** und ist **in eine Seitengasse ausgerichtet**, was für angenehme Ruhe trotz zentraler Lage sorgt.

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 46 m²
- **Balkon**: ca. 7 m², ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Fußbodenheizung** für angenehmes Raumklima
- **Moderne DAN-Küche** im Kaufpreis inkludiert
- **Tiefgaragenplatz** um € 21.000,-- **verpflichtend dazu zu erwerben**
- Hochwertige Ausstattung, ideal für Singles, Paare oder Anleger

Lage & Infrastruktur: Die Wohnung liegt in einem aufstrebenden Wohngebiet mit **ausgezeichneter Anbindung**. Die **U1** ist in wenigen Minuten erreichbar – somit gelangen Sie in kürzester Zeit in die Innenstadt. Das **Donauzentrum** mit vielfältigem Shopping- und Freizeitangebot sowie die **Alte Donau** mit ihren Erholungsmöglichkeiten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap