

**Sanierungsprojekt light - direkt an der U-Bahn - Innenhof  
Ruhelage - sonnige Loggia - Millennium City u. technische  
Fachhochschule ums Eck - Donauinsel**



**Objektnummer: 8071**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	269.950,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,41 €
<b>USt.:</b>	14,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Marion Duregger

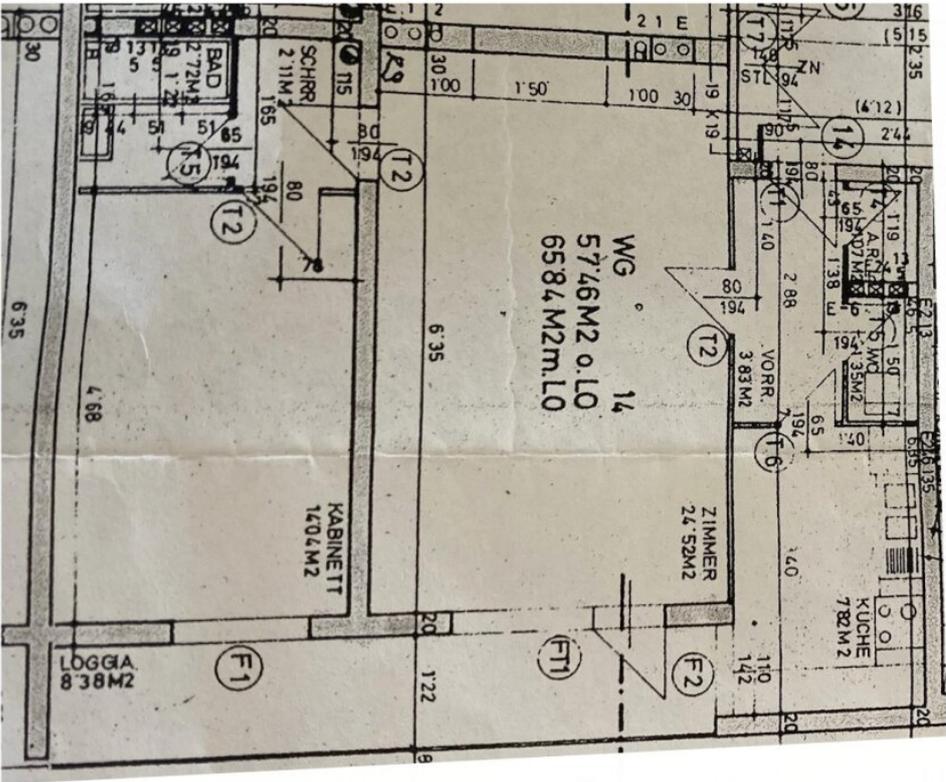
4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







4

## Objektbeschreibung

Nach Umbauarbeiten entsteht hier eine wunderschöne 3-Zimmerwohnung mit sonniger Innenhof Loggia. Die Wohnung liegt im **2 .Liftstock** und bezaubert durch die **schöne Raumaufteilung** und die **zentrale Lage**. Sie haben die **U-Bahn vor der Tür** und die **Millennium City** direkt ums Eck. Für Anleger die technische Fachhochschule ist auch in unmittelbarer Nähe.

**NEUBAU - IN ZENTRALER LAGE - U-BAHN U6 VOR DER TÜR - Innenhof Ruhelage - sonnige Loggia - DONAUINSEL - DONAUKANAL - MILLENNIUM CITY**

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnbereich - 24,52 m<sup>2</sup>
- Loggia - 8,4 m<sup>2</sup>
- Küche - 7,82 m<sup>2</sup>
- Zimmer - 14,04 m<sup>2</sup>
- Vorraum - 3,83 m<sup>2</sup>
- Schrankraum - 2,11 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne - 2,72 m<sup>2</sup>
- WC - 1,1 m<sup>2</sup>
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Zentralheizung

- Fahrradraum
  
- Wasch-/ Trockenraum

## **Lage**

In einem aufstrebenden Stadtteil des 20. Bezirks überzeugt die praktische und zentrale Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm. Dank der direkten U-Bahn-Anbindung sind Innenstadt und wichtige Knotenpunkte schnell erreicht. Grünflächen entlang der Donau und im Augarten bieten zusätzliche Erholung und Freizeitmöglichkeiten.

## **öffentliche Verkehrsanbindung**

U-Bahn U6 gleich gegenüber

60 m zum Autobus 5A - "Dresdner Straße U"

140 m zur Straßenbahn 2,5 - "Dresdner Straße U"

180 m zum Autobus 37A - "Dresdner Straße U"

550 m zur S-Bahn R,R1,2,3,4,9, Rex1,2 - "Traisengasse Bahnhof"

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.