

**8 Minuten zur U2 - Dachgeschoßwohnung - sonnige
Terrasse - absolute Ruhelage - Lobau ums Eck**



Objektnummer: 8154

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	64,69 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	249.800,00 €
Betriebskosten:	123,67 €
USt.:	12,37 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

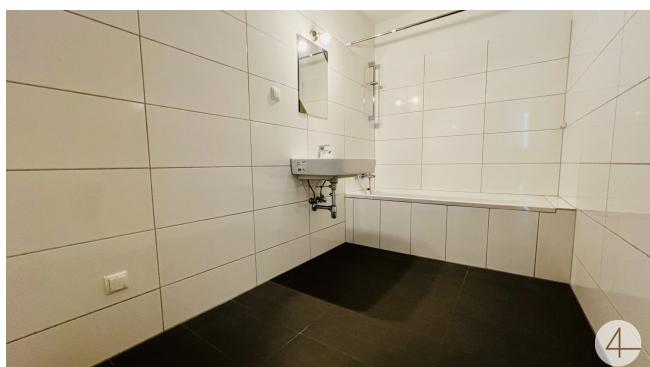
Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

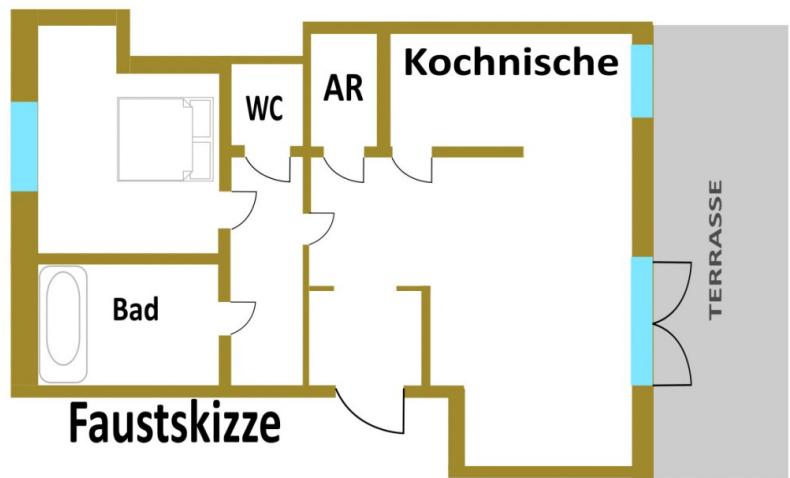
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf







4



4

Objektbeschreibung

Diese Dachgeschosswohnung ist ein Ort zum **Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen**. Genießen Sie die Abendsonne auf der **großzügigen Terrasse**, in Kombination mit der hellen Wohnung und der offenen Kochnische entsteht ein **Raum für Begegnung** und Gemeinschaft. Das **ruhige Schlafzimmer** schenkt Geborgenheit, und das großzügige Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein. In nur **8 Minuten** mit dem Autobus erreichen Sie die **U2 - "Hausfeldstraße"** und damit die ganze Stadt.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnnutzfläche inkl. Terrasse: 64,69m²
- Wohnfläche: ca. 48,59m²
- Vorräum
- offene Wohnküche
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- sonnige Terrasse
- Eichenparkett
- Fahrradabstellplatz
- Fernwärme

- Kellerabteil

Lage

Ruhig gelegen im grünen Herzen der Donaustadt, bietet diese Wohnlage Erholung und gleichzeitig gute Erreichbarkeit. Spazierwege, Spielplätze und weitläufige Grünflächen liegen fast vor der Tür, ideal für Freizeit und Entspannung. Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist komfortabel und rasch erreichbar.

öffentliche Verkehrsmittel

90m zum **Autobus 97A** – "Reglergasse"

400m zur **Autobus 97A** – "an den alten Schanzen"

8 Minuten mit dem Autobus 95A zur **U-Bahn U2** – Station „Hausfeldstraße“

Schnelle Anbindung an die A23/S2 mit dem Auto

Der Kaufpreis beläuft sich auf 249.800,-€

Vermittlungsprovision= 3% vom Kaufpreis zzgl. 20%Ust

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.