

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



**Objektnummer: 8154**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

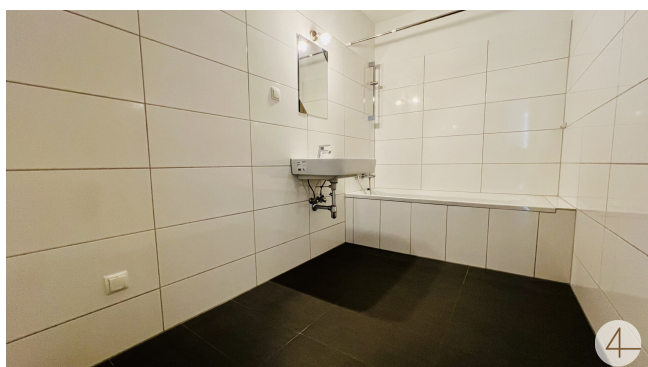


**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

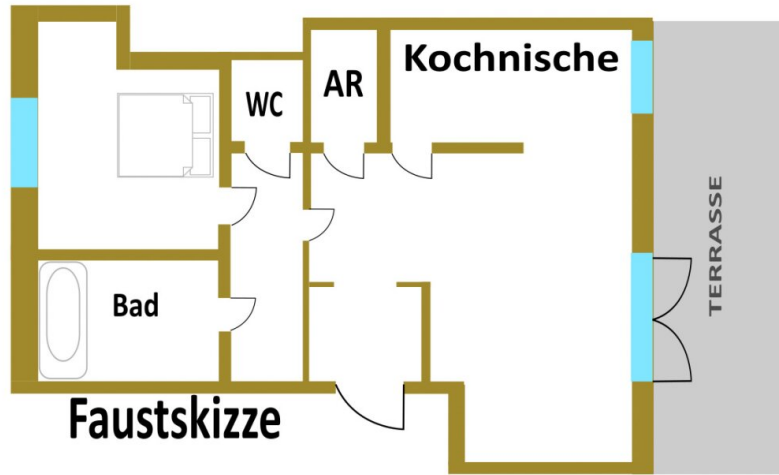












## Objektbeschreibung

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: 64,69m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 48,59m<sup>2</sup>
- Vorraum
- 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](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.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.