# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe Kagraner Platz (U1)



Objektnummer: 4738
Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Kaufpreis:

Betriebskosten: USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1220 Wien, Donaustadt

1963 Gepflegt Neubau 76,00 m<sup>2</sup>

3 1 1

299.000,00 € 220,78 € 22,08 €

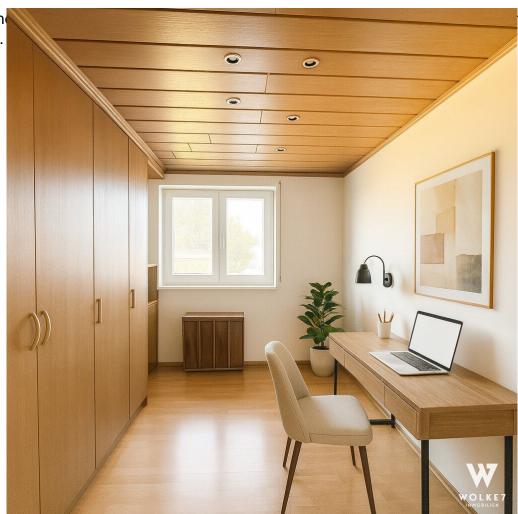
# **Ihr Ansprechpartner**



## Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18 1190 Wien

T +4369913434730 H +4369913434730 Gerne steh Verfügung.















## **Objektbeschreibung**

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Stock eines sehr sauberen Wohnhauses im 22. Bezirk, nur wenige Minuten von der U1-Station **Kagraner Platz** entfernt. Auf rund **76 m² Wohnfläche** (davon ca. 10m2 Loggia) bietet sie ein angenehmes Raumgefühl und eine ideale Aufteilung für Paare oder kleine Familien.

Das Herzstück der Wohnung ist der **großzügige Wohnbereich mit integrierter Küche** und Zugang zur **Loggia**, die zum Entspannen im Freien einlädt. Zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die Fenster sind 3-fach verglast, wodurch die Wohnung angenehm ruhig und energieeffizient ist. Die Fassade wurde vor rund sechs Jahren komplett saniert und neu isoliert, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt. Geheizt wird mit Gas, und ein Auszug (Lift) ist selbstverständlich vorhanden.

Aktuell besteht noch ein **Sanierungsdarlehen**, das auf Wunsch **vorzeitig für diese Wohnung zurückgezahlt** werden kann.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete **Infrastruktur** – Supermärkte, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel (U1, Bus, Straßenbahn) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine gepflegte Wohnung in guter Lage mit solidem Wertpotenzial suchen.

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

**Ihr Ansprechpartner:** 

#### PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: +43 699 134 34 730

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <3.000m Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap