

Moderne 3 Zimmer Wohnung mit 2 Loggien - Perfekt für Familien, Paare und Home-Office!



Wohnzimmer - Einrichtungsvorschlag

Objektnummer: 3479/2318

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Baujahr: | 1969 |
| Zustand: | Modernisiert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 73,32 m ² |
| Nutzfläche: | 93,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 3,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 116,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,19 |
| Kaufpreis: | 429.000,00 € |
| Betriebskosten: | 191,79 € |
| USt.: | 21,56 € |
| Provisionsangabe: | |

15.444,00 € inkl. 20% USt.

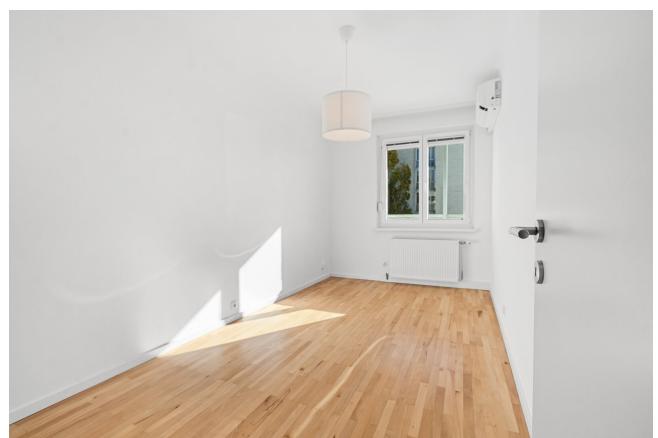
Ihr Ansprechpartner



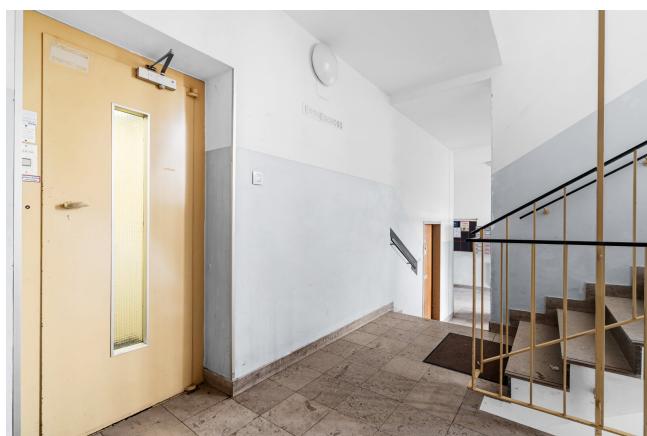
Ing. Elmar Pittracher

RE/MAX Trend
Landstraße Hauptstraße 107

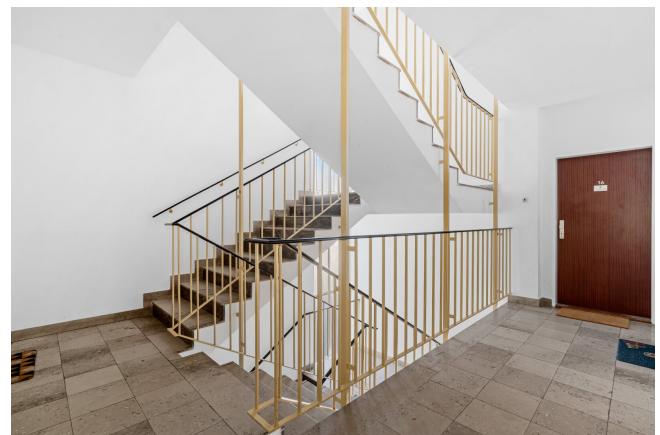












RE/MAX
Trend



Objektbeschreibung

Diese sanierte und modern ausgestattete und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock überzeugt durch eine ideale Raumauflteilung, zwei großzügige Loggien und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit **73,32 m² Wohnfläche** plus **zwei Loggien mit insgesamt 18 m²** bietet Ihnen dieses Objekt ein komfortables Wohngefühl mitten im beliebten 2. Bezirk.

Besondere Merkmale der Wohnung

- **3 Zimmer** – bestehend aus einem **großen, sonnigen Wohnzimmer** sowie **zwei Schlafzimmern**, die sich ebenso perfekt als **Büro oder Kinderzimmer** eignen
- **Modernisierte Ausstattung** mit ultraleiser **Klimaanlage** und außenliegenden Rollläden in allen Räumen
- **Zwei Loggien** mit herrlichem Ausblick – an klaren Tagen sogar bis zum **Schneeberg**
- **Voll ausgestattete Einbauküche** mit Siemens-Geräten inkl Side By Side Kühl-Gefrierschrank und Lava Grill - ideal für Kochbegeisterte
- **renoviertes Bad mit Wanne** und **Extra-Toilette** für zeitgemäßen Wohnkomfort
- **Gas-Zentralheizung** für angenehme Wärme im Winter
- **Personenaufzug** für bequemen Zugang
- **Ost- und Südloggia**, perfekt für Morgenkaffee und sonnige Nachmittage

Schauen sie sich die Wohnung **gleich in unserer 360° Tour** an:

https://rem.ax/360Tour_Engerthstrasse

Optimale Verkehrsanbindung

Direkt in der Umgebung finden Sie:

- U-Bahn-Station **Messe-Prater (U2)**
- Bus- und Straßenbahnhaltestellen (zB. neue Linie 12)
- Bahnhof Praterstern (schnelle regionale Anbindung)
- A23 Auffahrt Handelskai

Alles für den täglichen Bedarf – direkt vor der Haustür

Die Infrastruktur könnte kaum besser sein. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Schulen, Kindergärten sowie die neue WU Wien
- Supermärkte, Bäckereien und Restaurants
- Grünoasen wie der **Prater und Donauufer** für Freizeit, Sport und Erholung
- Ärzte, Apotheken

Ihr perfektes Zuhause in Wien

Diese Wohnung vereint **modernen Wohnkomfort** und eine **exzellente Lage**. Ob Familie, Paar oder Berufstätige mit Home-Office – hier finden Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.

(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap