

**PROVISIONSFREI - Viel Raum zur Gestaltung mit großer  
Loggia I Nahe U6 und Donauinsel I Top Lage &  
Infrastruktur**



**Objektnummer: 8324**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	50,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,45
<b>Kaufpreis:</b>	152.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

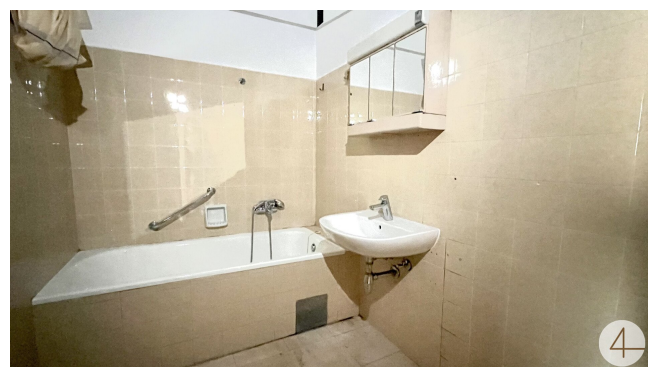


### Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung bietet auf **ca. 50 m2 Nutzfläche inkl. Loggia** eine solide Basis nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt. Die Immobilie befindet sich im **Erdgeschoss** eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1965. Durch die unmittelbare Nähe zur U6-Station Dresdner Straße und zum Bahnhof Traisengasse ist man hervorragend an die Wiener Innenstadt sowie das Umland angebunden.

Die Wohnung wird im sanierungsbedürftigen Zustand übergeben und bietet die ideale Gelegenheit, ein **Zuhause genau nach den eigenen Vorstellungen** zu schaffen. Die Elektrik ist im älteren Zustand, aktuell ist keine Heizung verbaut. Dank der großzügigen Fensterflächen wirkt der Wohnraum hell und einladend.

### Die Eckpunkte:

- **Gepflegtes Wohnhaus mit Grünanlage**
- **Loggia (ca. 8,50 m²)**
- **Viel Potenzial** für eine individuelle Neugestaltung
- **Helle Räume** durch großzügige Fensterflächen
- **Separate Küche** und praktischer Vorraum
- **Annehmlichkeiten:** Fahrradabstellraum und Waschküche vorhanden

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügiges Zimmer mit Zugang zur Loggia
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Toilette separat

- Abstellraum

**Preisinformation:**

**Kaufpreis: € 152.000,00**

**Nebenkosten:** 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 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!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.