

**PROVISIONSFREI - Bezugsfertig | Top Lage &  
Raumaufteilung | Nahe U6 und Donauinsel | Großzügige  
Loggia**



**Objektnummer: 8320**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Nutzfläche:	75,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,45
Kaufpreis:	219.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

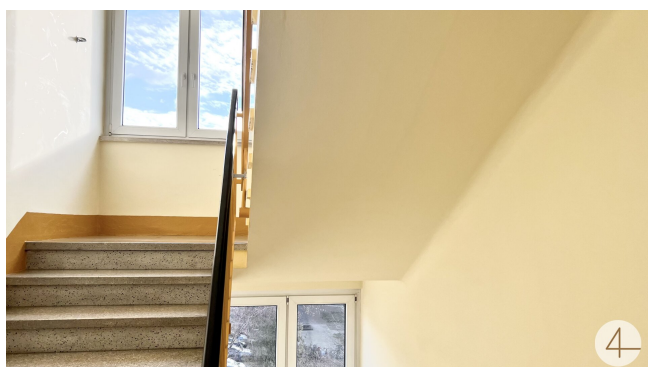
T 0676 / 376 99 34

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













## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung bietet auf rund **75 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Loggia** ein solides Raumkonzept nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt. Auf einer **Gesamtfläche von rund 75 m<sup>2</sup>** erwartet Sie hier ein Grundriss, der sich für Pärchen oder Singles mit Platzbedarf eignet. Die Immobilie befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten Wohnhauses und ist durch einen **Treppenlift im Stiegenhaus barrierefrei** erreichbar. Die U6-Station Dresdner Straße sowie sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung.

Die Wohnung wurde **saniert sowie neu ausgemalt**. Zur Liegenschaft gehören eine **hauseigene Grünanlage**, sowie praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Fahrradabstellraum und eine Waschküche. **Moderne Fenster mit Doppelverglasung** sorgen für Ruhe und Energieeffizienz.

### Die Eckpunkte:

- **Gepflegtes Wohnhaus mit Grünanlage**
- **Barrierefreier Zugang** durch Treppenlift im Stiegenhaus
- **Bereits saniert und neu ausgemalt**
- **Sofortiger Einzug möglich**
- **Durchdachte Raumaufteilung** für Singles und Paare
- **Moderne Fenster mit Doppelverglasung**
- **Großzügige Loggia (ca.12 m<sup>2</sup>)**
- **Annehmlichkeiten:** Fahrradabstellraum und Waschküche vorhanden

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

- Schlafzimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- Toilette separat
- Praktischer Abstellraum

**Preisinformation:**

**Kaufpreis: € 259.000,00**

**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!

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