

**PROVISIONSFREI - Individuelle Gestaltung möglich I
Großzügige Loggia I Nahe U6 und Donauinsel I Top Lage &
Ausblick**



Objektnummer: 8322

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Wohnfläche:	73,36 m ²
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,45
Kaufpreis:	214.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



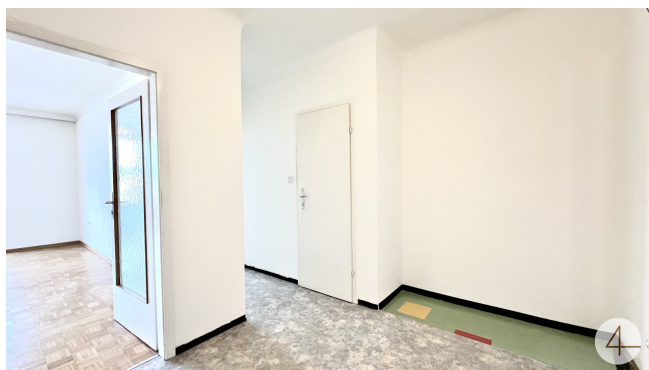
Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34

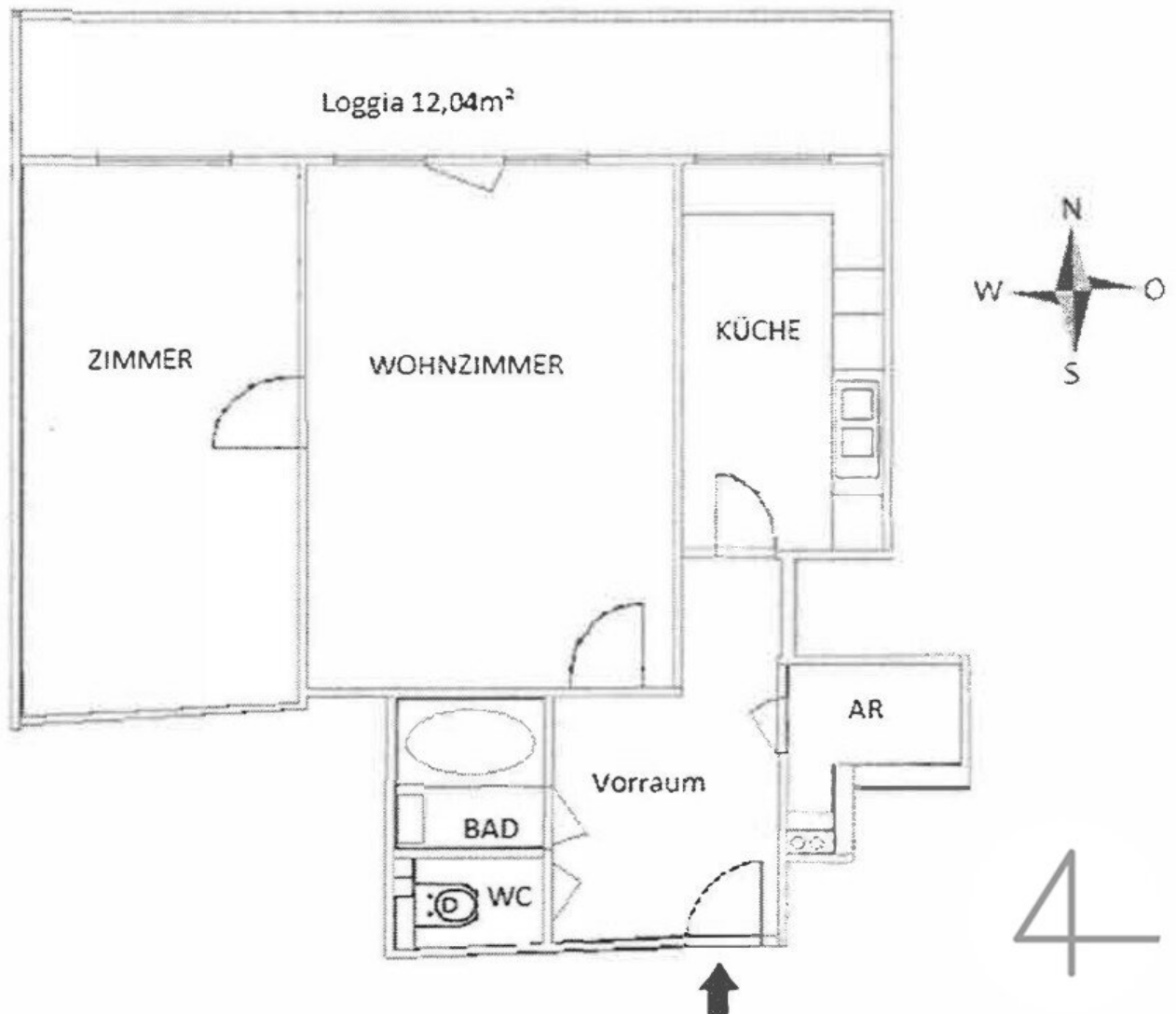
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



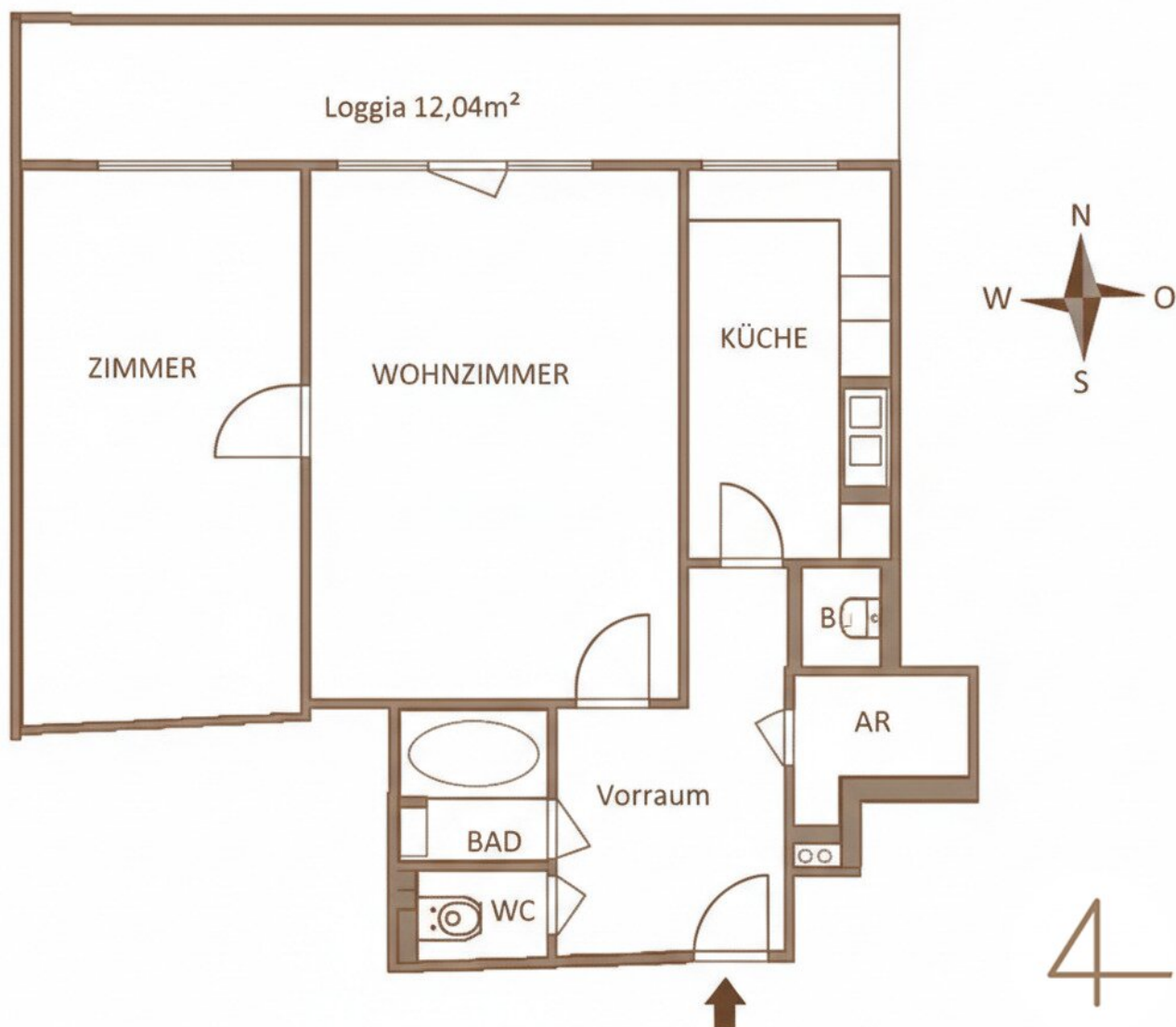




TOP 21 - 72,36m² - Stg.1



TOP 21 - 72,36m² - Stg.1



Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung bietet auf **ca. 73 m² Wohnfläche inkl. 12 m² Loggia** ein solides Raumkonzept nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt. Die Immobilie befindet sich in der **5. Etage** (Lift vorhanden) eines sehr gepflegten Wohnhauses und bietet durch die höhere Etage **einen besonders schönen Ausblick** über den 20. Bezirk. Die U6-Station Dresdner Straße und der Bahnhof Traisengasse sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie die Millennium City sowie diverse Nahversorger befinden sich in der nahen Umgebung.

Die Wohnung wird im sanierungsbedürftigen Zustand angeboten und bietet die ideale Basis für Käufer, die den **Innenausbau nach eigenen Vorstellungen finalisieren** und modernisieren möchten. Die Beheizung erfolgt aktuell über einen Gaskonvektor.

Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG

Die Eckpunkte:

- **Gepflegtes Wohnhaus mit Grünanlage**
- **Vielseitiges Entwicklungspotenzial** für individuelle Wohnkonzepte
- **5. Etage mit Lift**
- **Großzügige Loggia** mit einem schönen Ausblick
- **Helle Räume** durch die Lage im Obergeschoss
- **Separate Küche** und praktischer Abstellraum
- **Annehmlichkeiten:** Fahrradabstellraum und Waschküche vorhanden

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Separate Küche

- Badezimmer mit Badewanne
- Toilette separat
- Praktischer Abstellraum

Preisinformation:

Kaufpreis: € 214.000,00

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

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.