

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



**Objektnummer: 8323**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Nutzfläche:	71,17 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,45
Kaufpreis:	209.000,00 €

## 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.



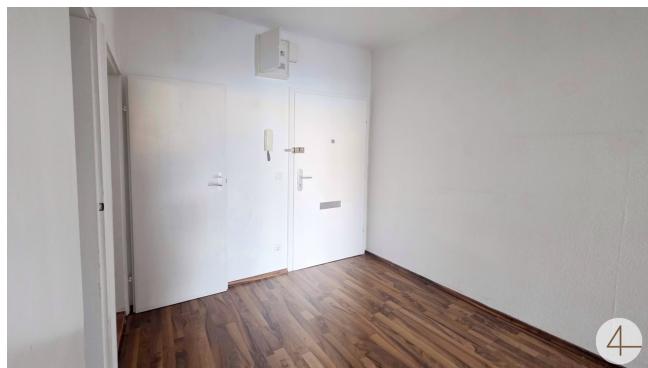
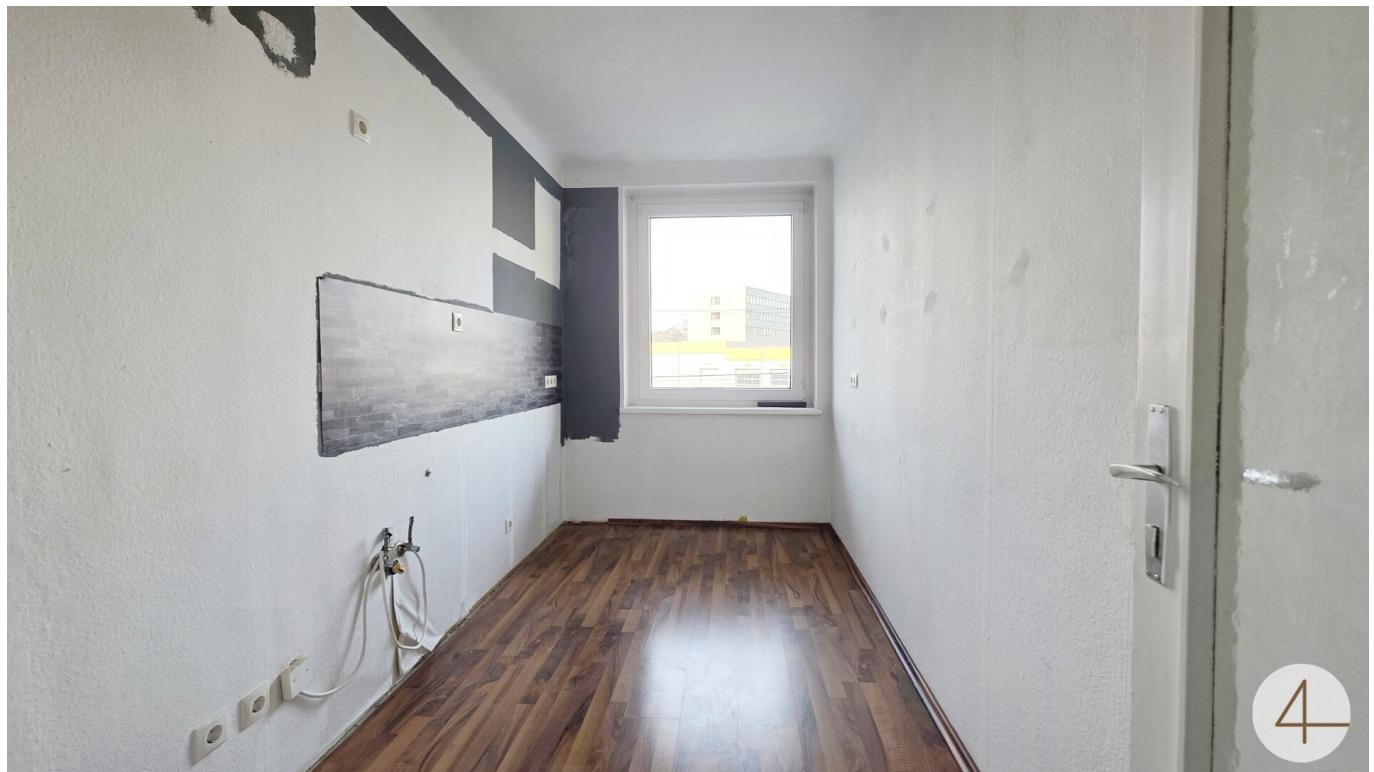
4

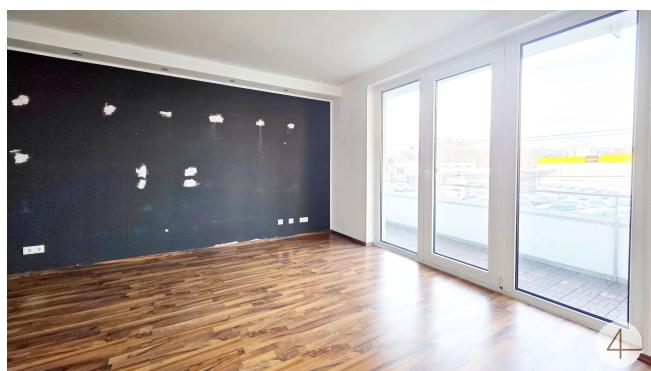


4

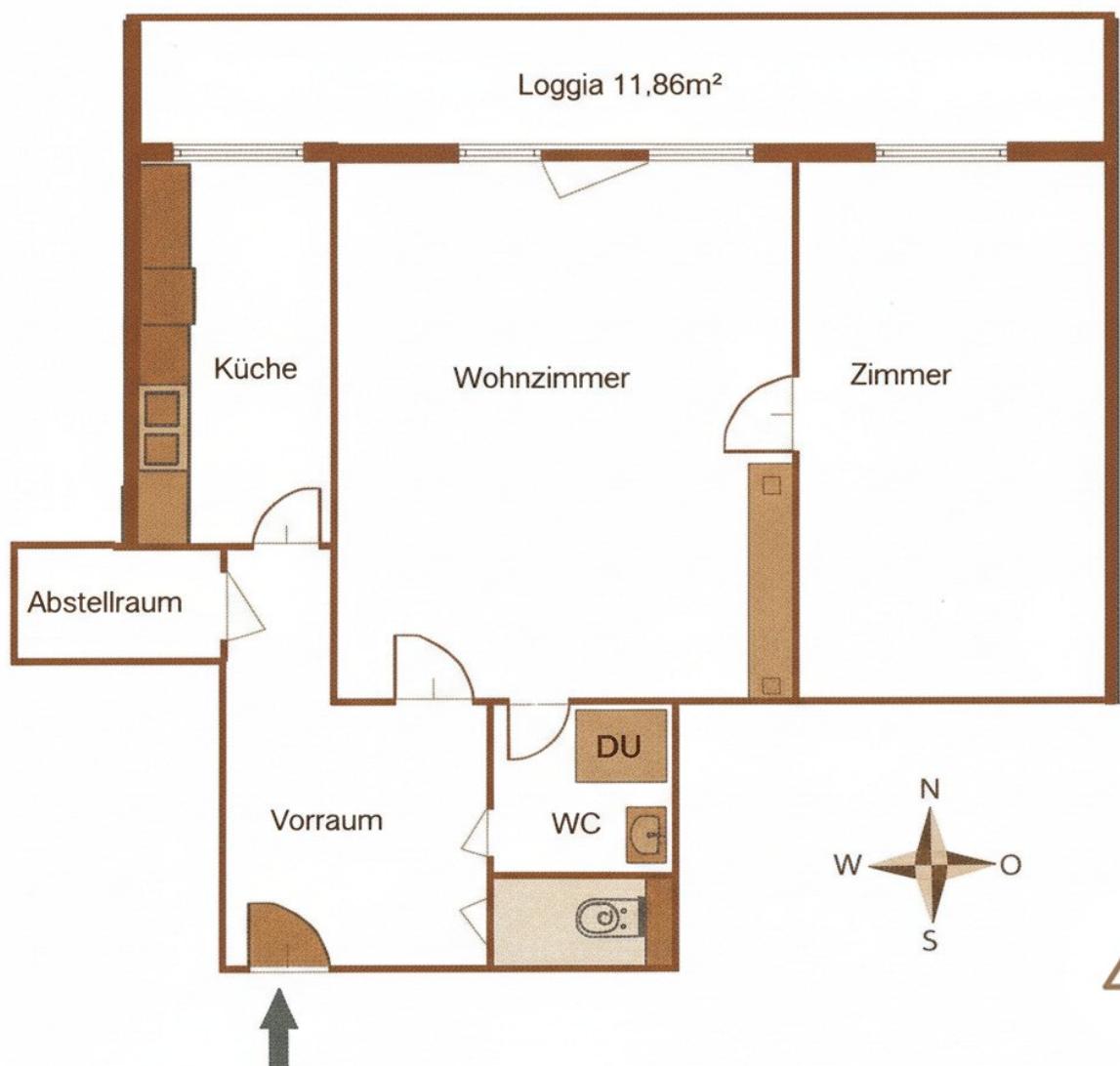


4









# Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung bietet auf **ca. 71 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Loggia** ein solides Raumkonzept nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt. Die Immobilie befindet sich in der **1. Etage** (Lift vorhanden) eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1965. 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. Ein Gasanschluss ist vorhanden, derzeit ist ein **Gasofen im Wohnzimmer** installiert (keine weiteren Heizkörper verbaut).

## Die Eckpunkte:

- **Gepflegtes Wohnhaus mit Grünanlage**
- **Vielseitiges Entwicklungspotenzial** für individuelle Wohnkonzepte
- **1. Etage mit Lift**
- **Loggia (11,86 m<sup>2</sup>)** mit Stadtblick
- **Annehmlichkeiten:** Fahrradabstellraum und Waschküche vorhanden

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Toilette separat
- Abstellraum

**Preisinformation:**

**Kaufpreis: € 209.000,00**

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.