

**PROVISIONSFREI - Nahe U6 und Donauinsel: großzügige  
Loggia | Top Lage & Infrastruktur | Individuelle Gestaltung  
möglich!**



**Objektnummer: 8318**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Nutzfläche:	76,50 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,45
Kaufpreis:	223.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

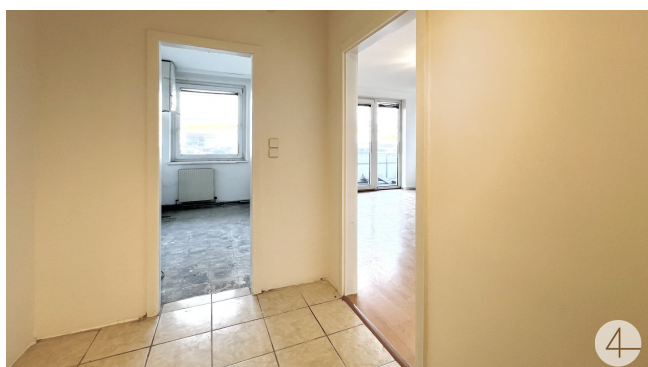


### Alexandra Frenkel

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

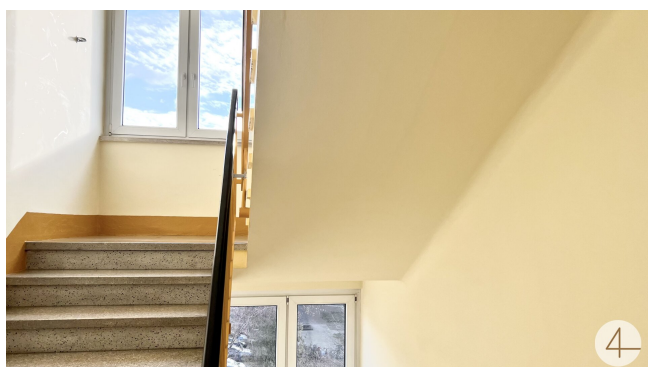
T 0676 / 376 99 34

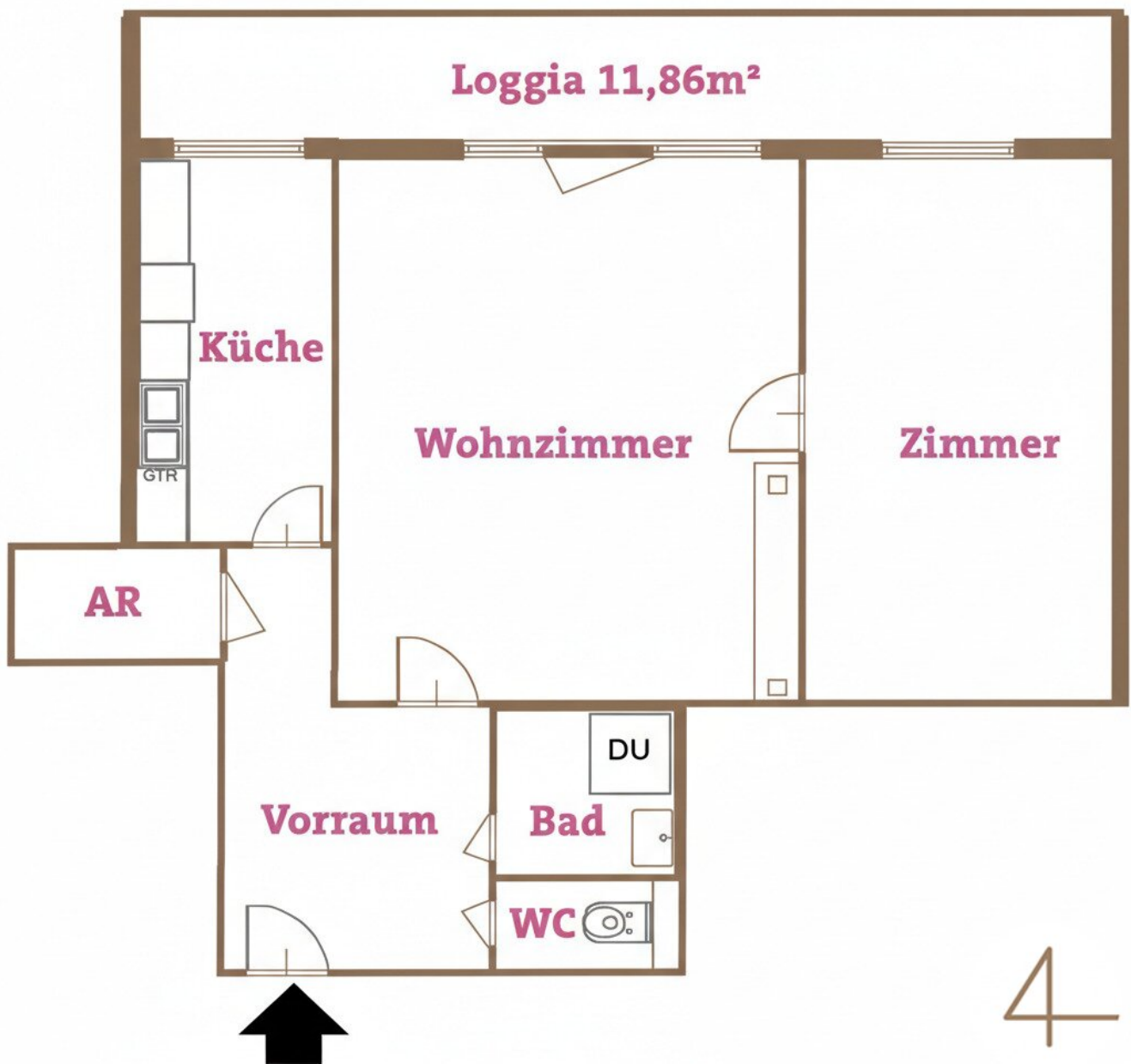
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Diese helle, teilsanierte Wohnung bietet auf ca. 76,50 m<sup>2</sup> inkl. **Loggia** ein solides Raumkonzept nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt. Das Wohnhaus aus dem Jahr 1965 ist in einem guten **gepflegten Zustand** und befindet sich in einer gut angebundenen Lage des 20. Bezirks.

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 liegt im Erdgeschoss und eignet sich für Käufer, die den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen fertigstellen möchten.

### Die Eckpunkte:

- **Gepflegtes Wohnhaus mit Grünanlage**
- **Teilsanierte Basis** für Ihre Gestaltungsideen
- **Loggia**
- **Gepflegter Innenhof**
- **Helle Räume** durch entsprechende Fensterflächen
- **Separate Küche** und praktischer **Abstellraum**
- **Annehmlichkeiten:** Fahrradabstellraum und Waschküche vorhanden

### Raumaufteilung:

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

- Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken ( im Plan getrennt )
- Praktischer Abstellraum

**Preisinformation:**

**Kaufpreis:** € 223.000,00

**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.

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.