

**Individuelle Gestaltung möglich | großzügige verglaste
Loggia nahe U6 - Top Lage & Infrastruktur**



Objektnummer: 8319

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Nutzfläche:	76,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,45
Kaufpreis:	214.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Frenkel

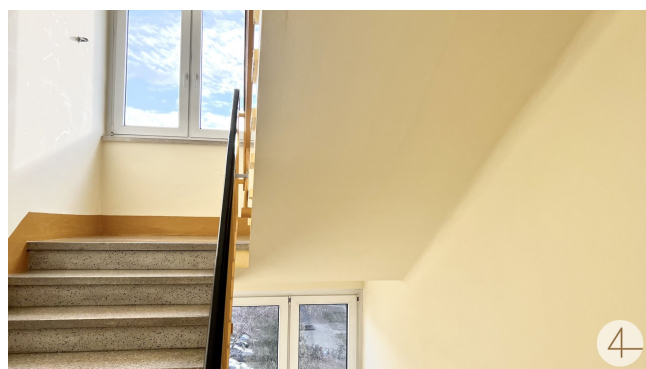
4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34

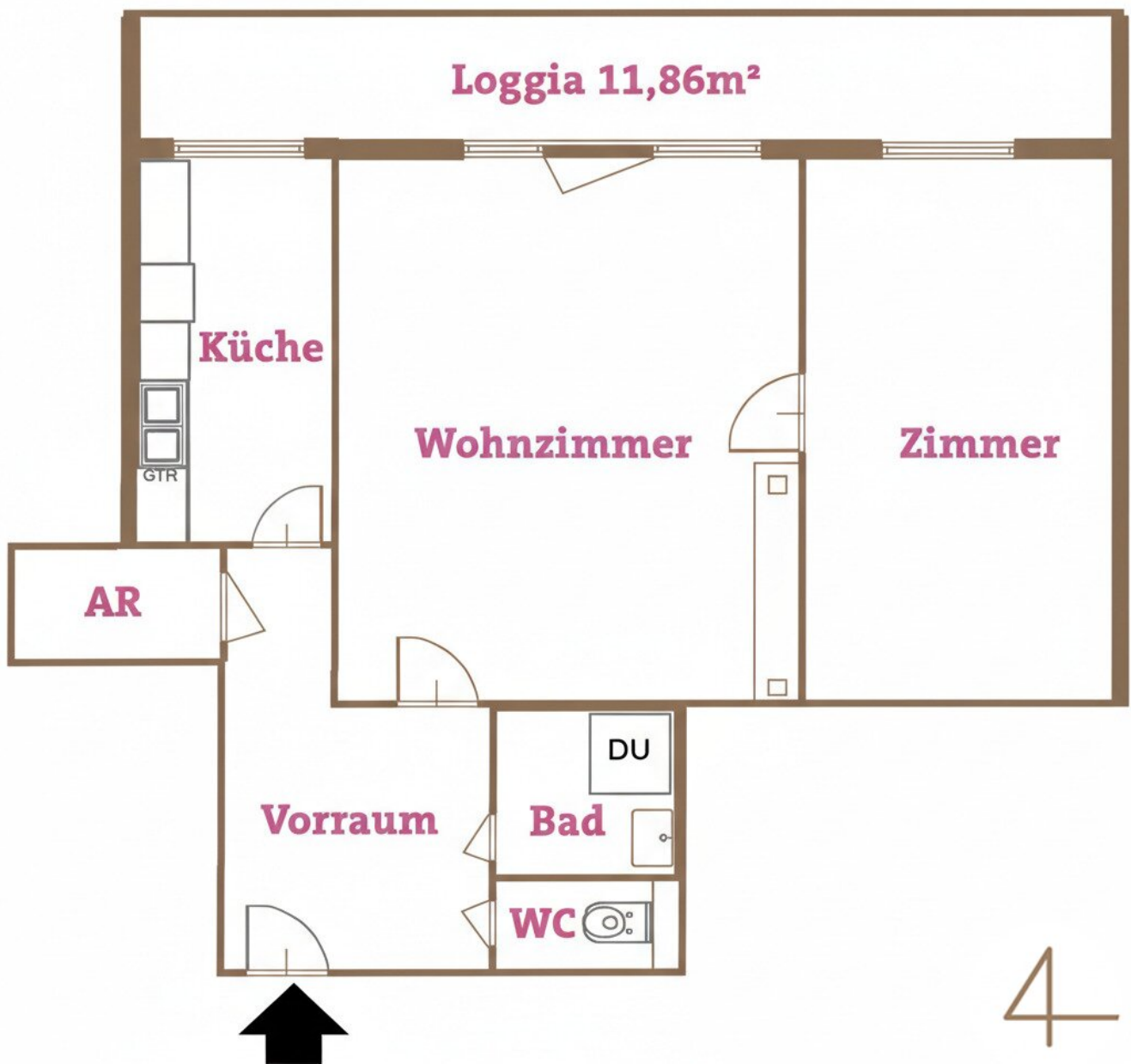
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung bietet auf ca. 76,50 m² Nutzfläche inkl. **verglaster Loggia** ein solides Raumkonzept nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt. Die Immobilie befindet sich im **2. Liftstock** eines sehr gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1965 und bietet einen **angenehmen Stadtblick** über die gut angebundene 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 bietet die ideale Basis für Käufer, die den **Innenausbau nach eigenen Vorstellungen finalisieren** und modernisieren möchten.

Die Eckpunkte:

- **Gepflegtes Wohnhaus mit Grünanlage**
- **Vielseitiges Entwicklungspotenzial** für individuelle Wohnkonzepte
- **2. Liftstock**
- **Verglaste Loggia (12 m²)**
- **Separate Küche** und praktischer Abstellraum
- **Annehmlichkeiten:** Fahrradabstellraum und Waschküche vorhanden

Raumaufteilung:

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

- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Praktischer Abstellraum

Preisinformation:

Kaufpreis: € 214.900,00

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

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% (zzgl. 20% USt.)** vom Kaufpreis an.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.