

**Klimatisierte 2-Zimmerwohnung mit Loggia nahe U6  
Dresdnerstraße - Erstbezug!**



Wohnküche

**Objektnummer: 769**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,69 €
<b>USt.:</b>	16,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

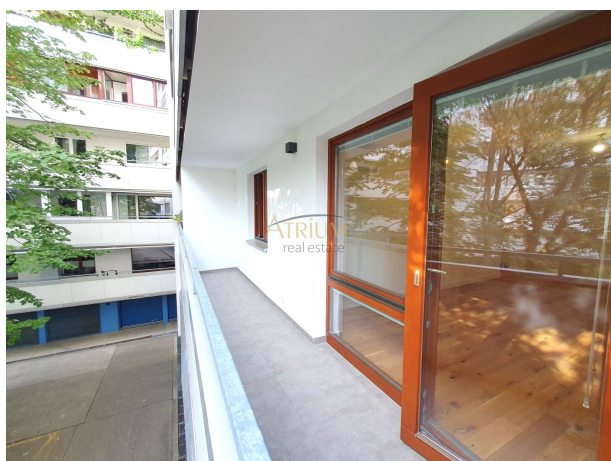
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

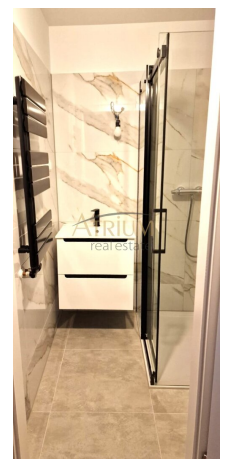


**Danijela Singer**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine klimatisierte 2-Zimmerwohnung im 2. Liftstock eines Neubaus (Baujahr 1970). Sie bietet auf einer Fläche von ca. 66 m<sup>2</sup> (inklusive Loggia) ein Gefühl der Gemütlichkeit (Fernwärme) und des Komforts (Klimaanlage). Der Erstbezug garantiert Ihnen eine moderne und hochwertige Ausstattung. Die Wohnung verfügt über eine Loggia, auf der Sie gemütliche Abende im Schatten von Laubbäumen genießen können.

### Raum-Aufteilung:

- Wohn- und Kochbereich (ca. 24,45 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 13,98 m<sup>2</sup>)
- Loggia (ca. 8,38 m<sup>2</sup>)
- Vorraum (ca. 3,83 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum
- Bad mit Dusche
- separates WC

### Ausstattung:

- Einbauküche mit allen Geräten
- Klimaanlage
- Fernwärme

- Lift
- Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss in der Dusche
- Kellerabteil

### **Zusammenfassung:**

- Hell und freundlich
- Sehr gute Anbindung und Infrastruktur
- ca. 8,38 m<sup>2</sup> Loggia, innenhofseitig

In den monatlichen Vorschreibungen für das Jahr 2024 ist ein Darlehen in der Höhe von € 6,56 pro Monat enthalten.

Reparaturrücklage zum 31.01.2025 € 415.642,49

**Für Rückfragen erreichen Sie uns telefonisch unter (01) 391 22 30 oder per E-Mail an [office@atriumglobal-investment.at](mailto:office@atriumglobal-investment.at)**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap