

**Starter-/Anlegerwohnung gesucht! Ideal für
Singles/Pärchen - großzügige Wohnung mit Loggia - nahe
Donauzentrum**



Ansicht Wohnzimmer

Objektnummer: 6352

Eine Immobilie von LionRealEstate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,38 m ²
Nutzfläche:	69,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,46 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	169,50 €
Heizkosten:	85,78 €
USt.:	30,67 €

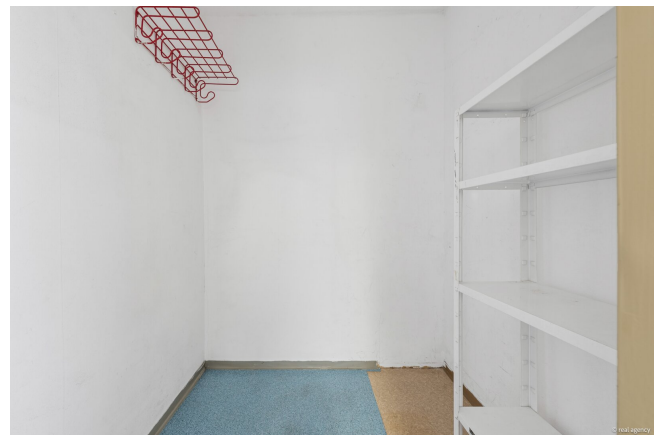
Ihr Ansprechpartner



Raschad Elfar

LionRealEstate GmbH
Rembrandtstrasse 5/13
1020 Wien

T +431 997 16 34
H +43 699 18 82 85 33
F +431 997 16 34 1











Objektbeschreibung

Wenn Sie Wert auf eine **gute Infrastruktur** in **gefragter Lage** legen, Sie sich eine **separate Küche zum Kochen** und eine **Loggia zum Entspannen** wünschen, wird Ihnen diese **großzügige Wohnung** gefallen!

Diese ruhige Zweizimmerwohnung mit einer Größe von ca. 64m² zzgl. ca. **5m² Loggia** wurde ca. 1978 fertiggestellt.

Hervorzuheben ist, dass die Wohnung, die derzeit über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und einer separaten Küche verfügt, durch handwerkliches Geschick in eine **Dreizimmerwohnung** umgebaut werden kann. Dadurch kann ein **weiteres** Zimmer geschaffen werden und die Wohnung eignet sich ideal **für Jungfamilien oder WG**.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse, nahe dem **Einkaufszentrum „Donauzentrum“**, im 1. Liftstock mit einer sehr guten und **schnellen Anbindung** mit der U1 zum Stephansplatz. Das beliebten Einkaufszentrum Donauzentrum ist nur ca. 450 Meter zu Fuß entfernt und ladet zum gemütlichen Einkaufsvergnügen ein. Die U-Bahn kann fußläufig innerhalb von ca. zehn Minuten erreicht werden.

Aktuell ist das Schlafzimmer, das Wohnzimmer und der Vorraum mit Laminat und Küche, Bad, Abstellraum und WC mit Vinyl ausgestattet.

Die Wohnung ist größtenteils zentral begehbar und wird mit **Zentralheizung** beheizt.

Dabei sind in den aktuellen Betriebskosten - welche die Höhe von ca. € 359,- aufweisen, die **Heizung & Warmwasser in der Höhe von € 107,05 (inkl. USt) schon enthalten**.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf in:

-) gut angelegter Vorraum ca. 6,82m²
-) separate Küche (ca. 12,94m²)
-) Wohnzimmer (ca. 24,46m²) mit Ausgang auf die ca. 4,92m² Loggia
-) Schlafzimmer ca. 12,51m²
-) Badezimmer mit Badewanne
-) Schrankraum
-) separate Toilette

Die Wohnung verfügt über **keinen Kellerabteil**. Die Anlage verfügt zusätzlich über eine Waschküche, Bügelraum und Sauna und kann gegen Entgelt benützt werden.

Die umliegende Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden, mehrere Verkehrsmittel wie U1 und Autobusse sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Vertragserrichtung und Abwicklung erfolgt durch Mag. Daniel Richter.

Die Fahrzeit mit der U1 zum Stephansplatz beträgt ca. 15 min zw. fünf Minuten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich weiters diverse Schulen, Kindergarten, Cafés, Restaurants, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, sowie das K1 und das Einkaufszentrum Donauzentrum. Ebenso werden viele Freizeitmöglichkeiten wie das Donaustädterbad, Park, Fußball- Basketballverein, Wiener Orpheum und Fitness Center geboten.

Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, zögern sie nicht unsere Immobilienberaterin Hern Elfar unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533) zu kontaktieren.

Wir freuen uns auf ihre Anfrage per E-Mail an office@lion-estate.at oder telefonisch unter [+43 699 188 28 533](tel:+4369918828533). Bitte beachten Sie, dass der Eigentümer eine diskrete Abwicklung durch uns wünscht. Für unsere Angebote gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben stammen direkt vom Eigentümer, eine Haftung für deren Richtig- und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die Firma LionRealEstate GmbH kraft bestehendes Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (FAGG- Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposé zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn sie bestätigen, dass sie unser sofortiges Tätig werden wünschen und sie über ihr Rücktrittsrecht gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem sie uns ihre Anfrage gesendet haben, erhalten sie von uns alle wesentlichen Informationen per E-Mail.

Wie weisen darauf hin, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeitet werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap