

## Ruhige 3 Zimmer Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz



**Objektnummer: 5420/7830**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	89,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	349.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,71 €
<b>Heizkosten:</b>	45,08 €
<b>USt.:</b>	28,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rudolf Rain-Chot**

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Wien





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

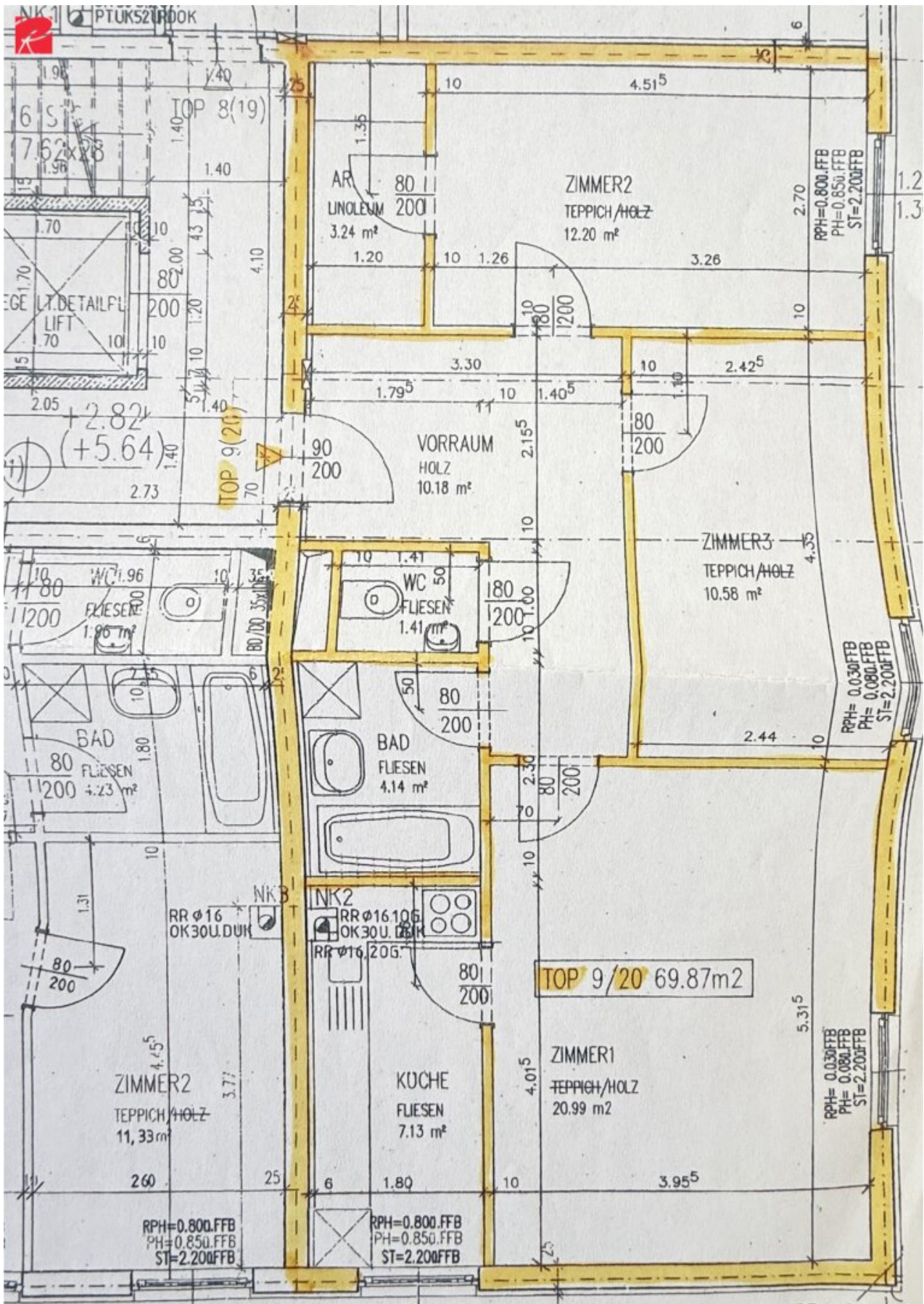


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628



# Objektbeschreibung

## Zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung in Wien Donaustadt

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 22. Wiener Gemeindebezirk! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses und bietet Ihnen auf großzügigen ca. 69,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und stilvolles Ambiente.

Der durchdachte Grundriss sorgt für viel Raum zum Leben, Wohnen und Arbeiten. Die hellen Zimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die separate DAN-Einbauküche ist mit allen Elektrogeräten ausgestattet – hier macht Kochen Spaß und durch die separate Küche bleibt der Küchengeruch auch in der Küche.

Die zentrale, sparsame Gasheizung (die Heizkessel wurden vor zwei Jahren erneuert) sorgt für wohlige Wärme, während der Personenaufzug den Alltag erleichtert und den Zugang garantiert.

Genießen Sie entspannte Stunden im liebevoll angelegten Gemeinschaftsgarten, während für Ihr Fahrzeug eine praktische Garage zur Verfügung steht – ein seltener Komfort in der Stadt, der Ihnen Sicherheit und zusätzliche Bequemlichkeit bietet. Zusätzlich können Sie einen der beiden Fahrradräume nutzen, um Ihre Fahrräder sicher und trocken abzustellen.

### Highlights und Raumaufteilung:

- **Ruhige Wohnlage in einer kaum befahrenen Straße**
- **Geräumiges Vorzimmer**
- **Helles Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Büro oder Kinderzimmer**
- **Schöne DAN Einbauküche mit allen Elektrogeräten**

- **Badezimmer mit Badewanne**
  
- **Getrennte Toilette**

**Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie, Ihr neues, leistbares Zuhause in Dürnkrot wartet auf Sie! Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [0676 535 8 535](tel:06765358535). Ich freue mich auf Ihren Anruf, Rudolf Rain-Chat, Roderick Scherer Immobilien GmbH Standort Wien! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.**

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap