

**U1-Anbindung & Weitblick: Großzügige
3-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe Donauzentrum**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1970/210

**Eine Immobilie von KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	85,04 m ²
Nutzfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,41
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina KLASAN

KLASAN & Partner Immobilien GmbH & Co KG
Groß-Enzersdorfer Straße 52 / 1 01, Wien, Österreich
1220 Wien

H +43 1 890 98 33

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





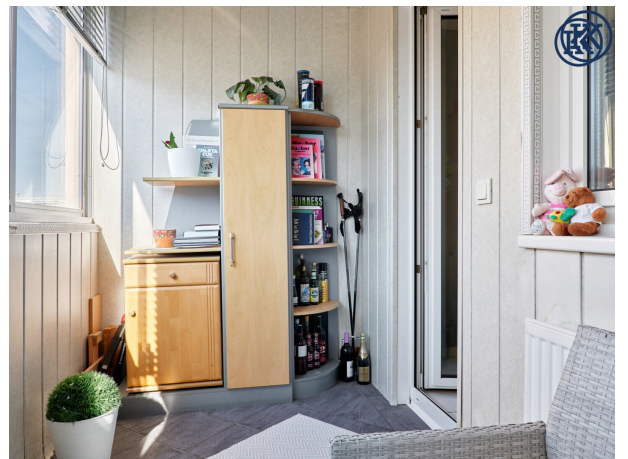






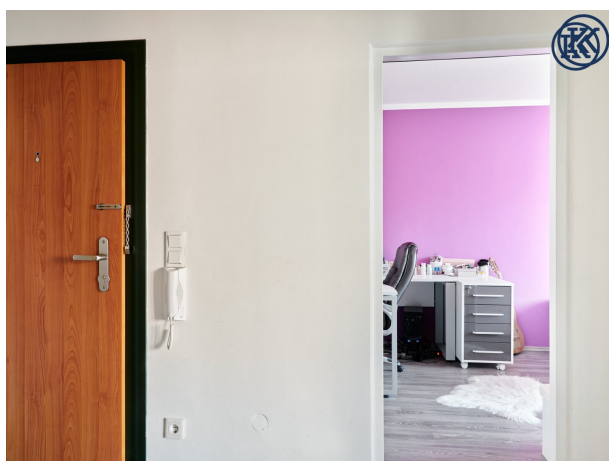


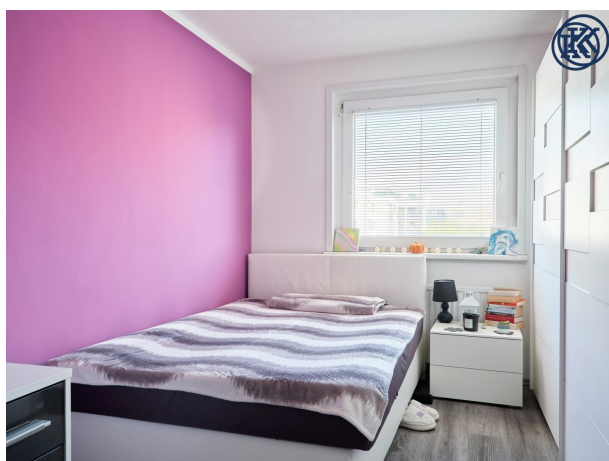
























**KLASAN &
PARTNER**

**Kostenlose Bewertung und
Beratung von einer mehrfach
ausgezeichneten Immobilien-
maklerin**

Wir stehen Ihnen beim gesamten Kauf- oder
Verkaufsprozess zur Seite.



www.klasan-immobilien.at

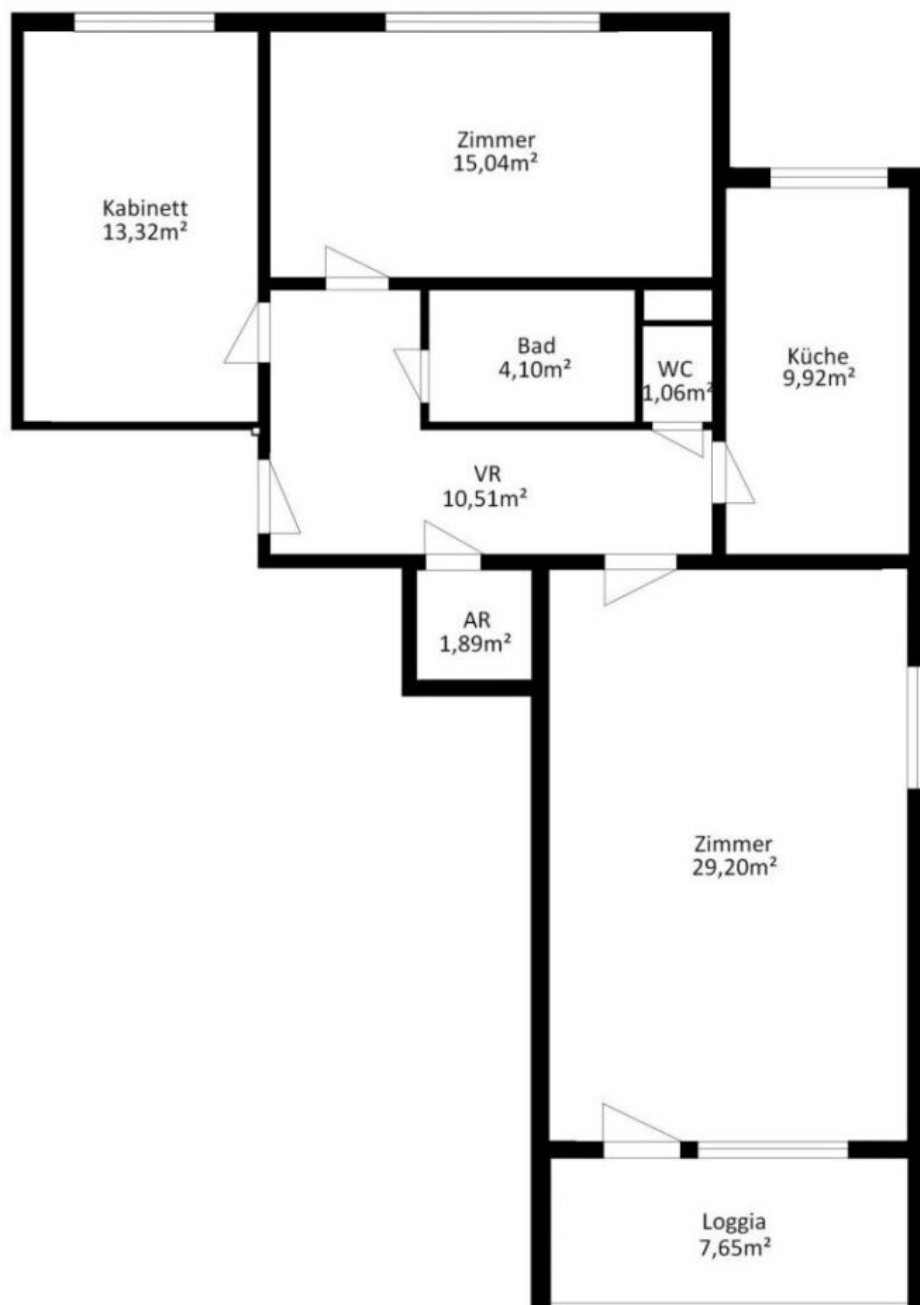
IHRE VORTEILE

- + Maßgeschneiderte Marketingstrategie
Fundierte Wertermittlung, virtuelle
Rundgänge, professionelle Fotos und Videos,
wöchentliches Reporting, uvm.
- + Hilfe bei der Finanzierung
Auf Wunsch helfen Ihnen unsere Partner
bei einer perfekt auf Sie zugeschnittenen
Finanzierung.
- + Neuzzeitliche Wege im Immobilienverkauf
Wir vermarkten Ihre Immobilie anders.

Katharina Klasan
+43 664 391 82 79



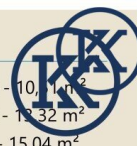
Grundriss

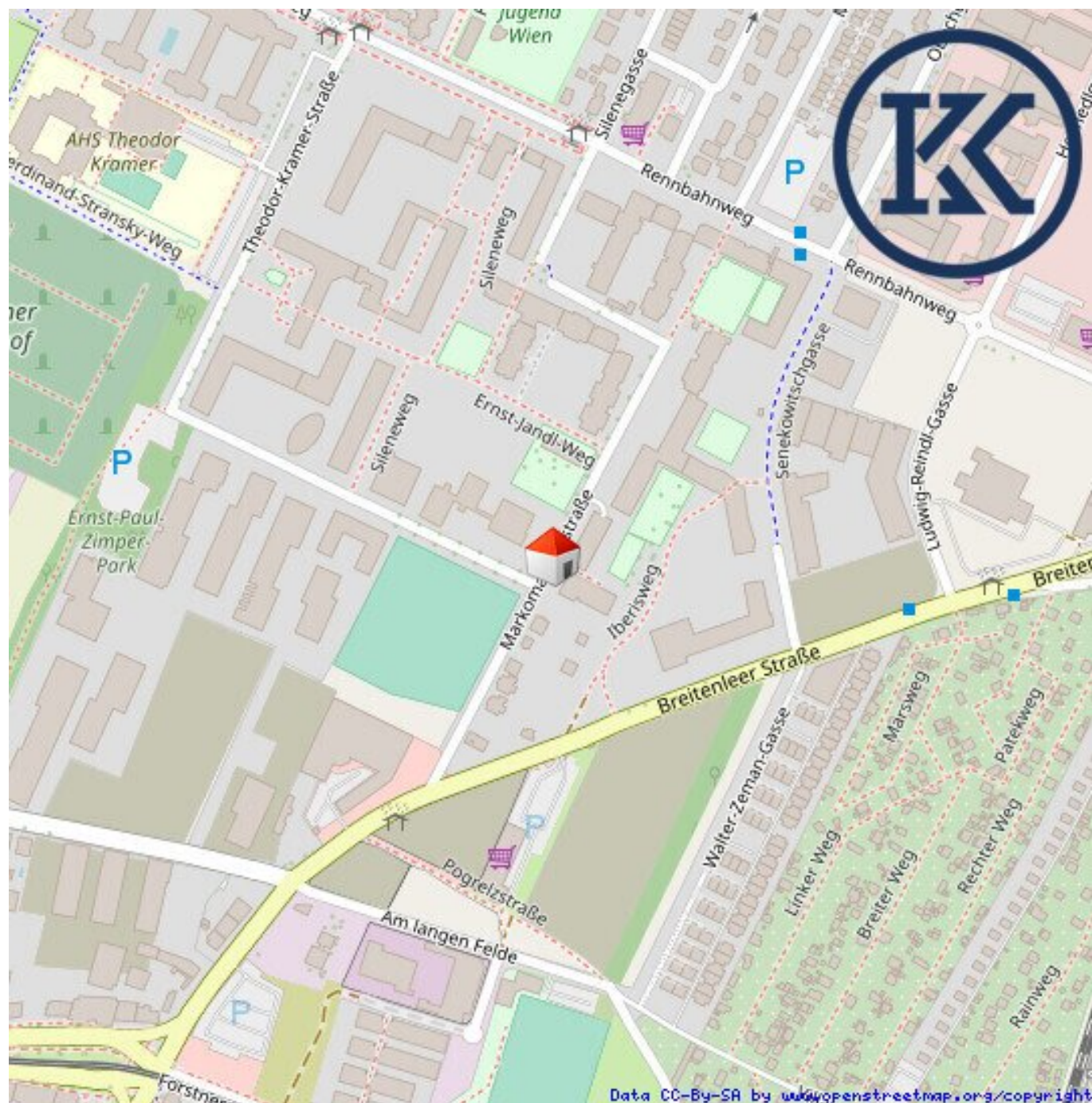


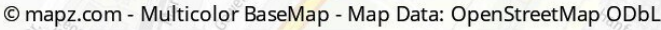


LEGENDE

- 01 Vorraum - 10,14 m²
- 02 Kabinett - 13,32 m²
- 03 Zimmer - 15,04 m²
- 04 Bad - 4,10 m²
- 05 WC - 1,06 m²
- 06 Küche - 9,92 m²
- 07 Abstellraum - 1,89 m²
- 08 Zimmer - 29,20 m²
- 09 Loggia - 7,65 m²







Objektbeschreibung

Wer den 7. Stock bewohnt, will vor allem eines: Freiheit. Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen genau das – einen unverbaubaren Weitblick über die Stadt, den Sie wetterunabhängig auf Ihrer verglasten Loggia genießen können. Ob der erste Kaffee bei Sonnenaufgang oder ein Glas Wein am Abend, dieser Platz wird garantiert Ihr Lieblingsort.

Die Wohnung ist ein echtes Raumwunder und perfekt aufgeteilt. Ein zentrales Vorzimmer erschließt alle Bereiche: Links das helle Kinderzimmer, rechts das geräumige Elternschlafzimmer – beide nach Norden ausgerichtet, damit es auch im Sommer angenehm kühl bleibt. Das Herzstück ist das große Wohnzimmer mit Süd-Ost-Ausrichtung, das den ganzen Tag über von natürlichem Licht geflutet wird. Eine separate Küche, das Bad mit Wanne und ein extra WC machen das Paket komplett.

Lage & Infrastruktur:

Hier leben Sie am Puls der Stadt. In nur 10 Minuten spazieren Sie zur U1 Rennbahnweg, die Sie in kürzester Zeit direkt zum Stephansplatz bringt. Für ausgiebige Shopping-Touren oder Kinoabende ist das Donauzentrum fast ums Eck – urbaner geht es kaum.

Die Anlage aus 1975 wurde laufend modernisiert, ist top gepflegt und bietet mit einem eigenen Kellerabteil den nötigen Stauraum. Besonders praktisch: Die Heizkosten (Fernwärme) sind bereits in den Betriebskosten enthalten, was die monatliche Kalkulation angenehm einfach macht.

Einziehen, die Aussicht genießen und die Vorzüge der U1-Nähe nutzen.

Info - Die Wohnung ist 3 Monate nach Unterzeichnung des Kaufvertrags beziehbar

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://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de) - <https://klasan-partner-immobilien-gmbh-co.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap