# Charmante Maisonettewohnung mit Weitblick | Nahe Donauzentrum | Drei Zimmer | 16. Liftstock




**Objektnummer: 6013/1435**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 1977 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 95,07 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 65,21 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,48 |
| **Kaufpreis:** | 365.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 221,65 € |
| **Heizkosten:** | 112,17 € |
| **USt.:** | 40,12 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

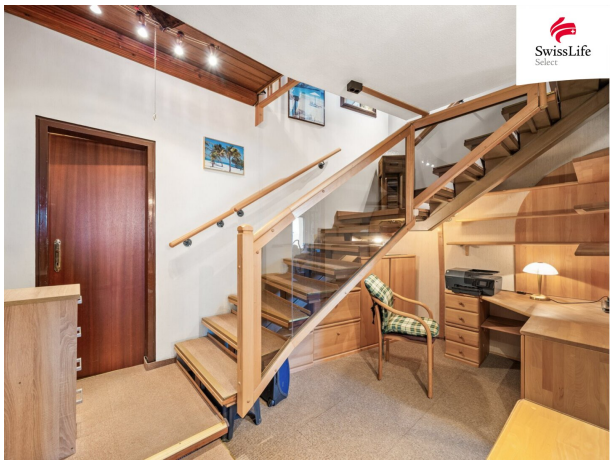






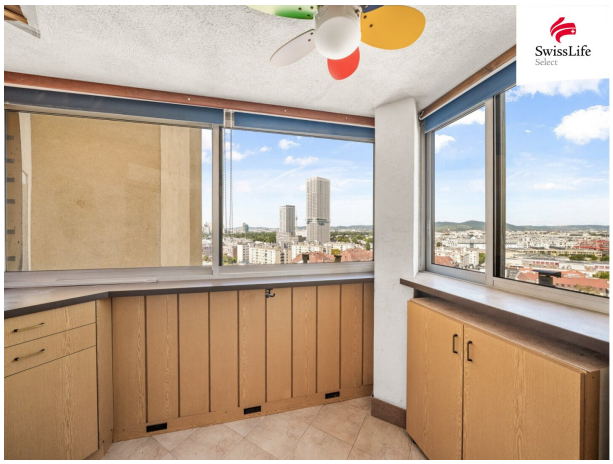
















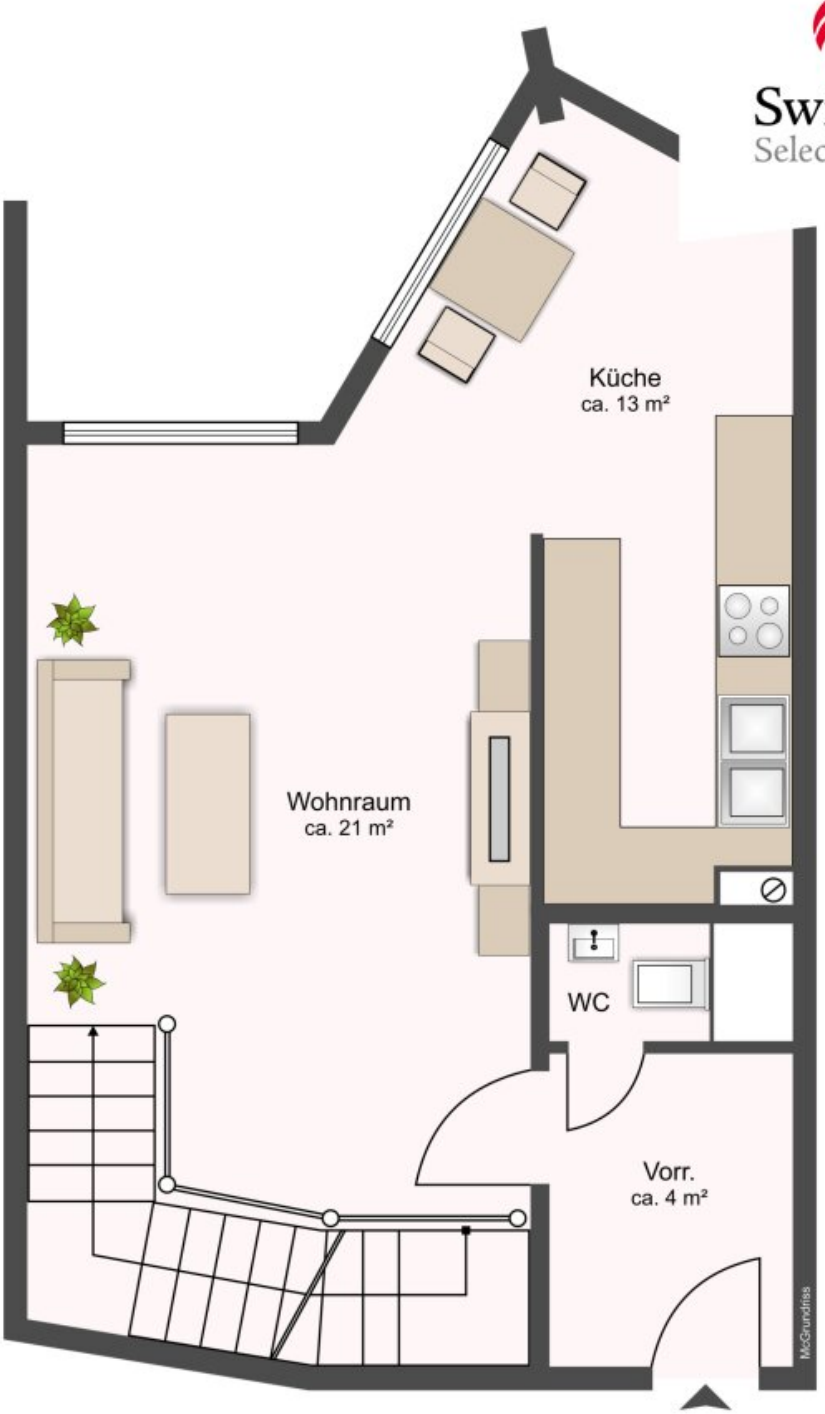




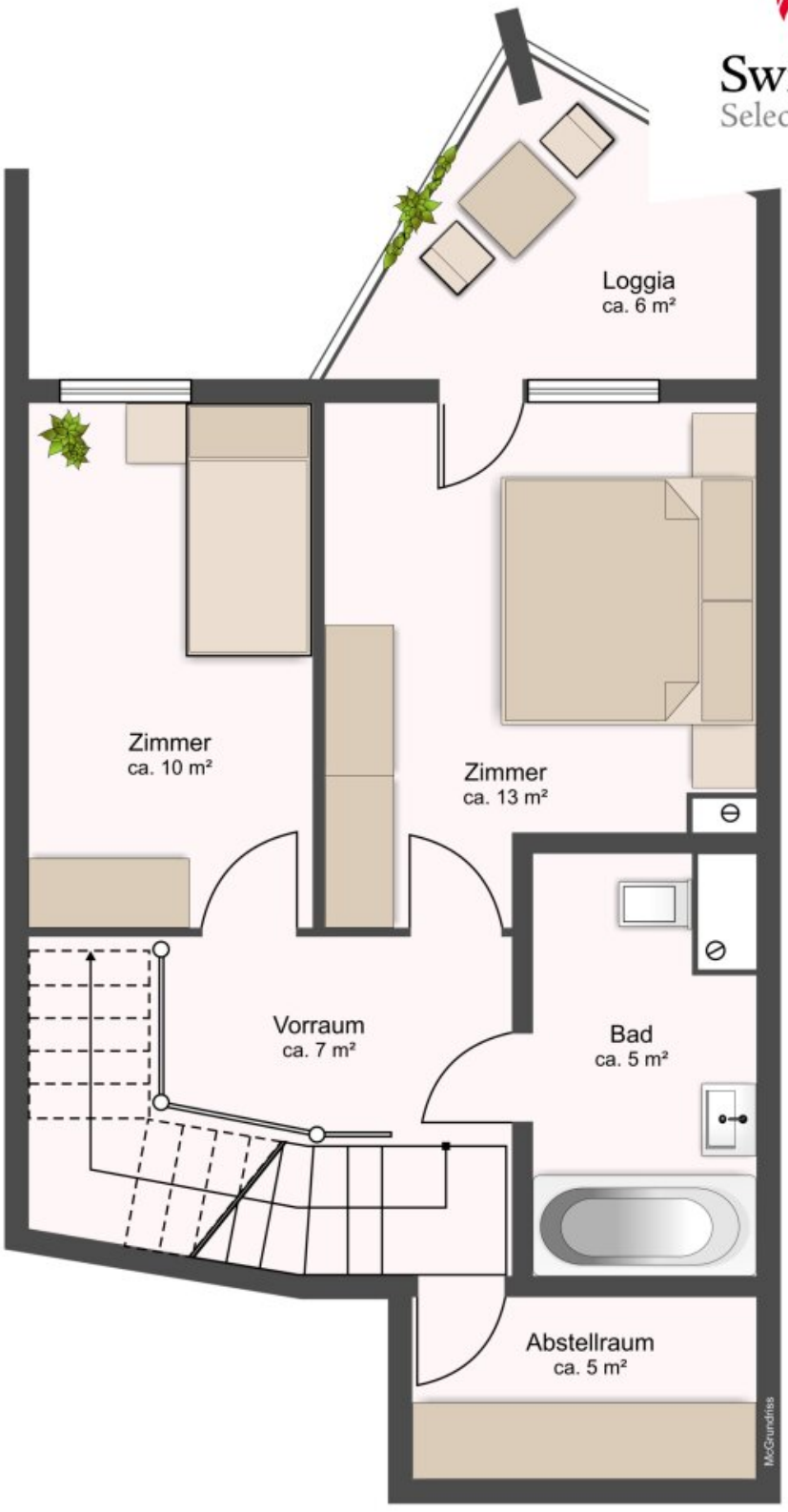
Ansprechpartner
**Belinda Pöll**

belinda.poell@swisslife-select.at
+43 676 3207623

SwissLife
Select



SwissLife
Select



# Objektbeschreibung

**Traumhaftes Wohnen auf zwei Ebenen mit ca. 95 m²**

Diese Drei-Zimmer-Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1977.

Sie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Gelegenheit, sie nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Mit dem Lift gelangen Sie hinauf in den sechzehnten Stock und schon betreten Sie Ihr neues Reich.

**Raumaufteilung Obere Ebene**

Ein kleiner Vorraum der bequem die Garderobe aufnimmt, gleich daneben eine Toilette und geradeaus fällt der Blick ins Innere der Wohnung. Die verdiente Erholung wartet bereits dort in Form eines supergemütlichen Wohn-Esszimmers, das durch eine Fensterfront viel Tageslicht einfängt und einen herrlichen Weitblick bietet.

Die offene und geräumige Küche ist funktional gestaltet und ist geschickt in einer Nische neben dem Esszimmer integriert.

**Raumaufteilung Untere Ebene**

**Zimmer 1:** Ruhig gelegenes Zimmer mit geschickter Raumaufteilung. Durch den Umbau der ehemaligen Loggia entstand zusätzlicher Wohnraum, der das Zimmer großzügiger und vielseitiger nutzbar macht. Es bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank, ideal als Schlafzimmer.

**Zimmer 2:** Das zweite Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Arbeitszimmer für Home-Office-Tage.

**Abstellraum**, der als begehbare Garderobe mit Einbauschränken ausgebaut ist.

**Badezimmer**, das mit Badewanne, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

**Waschküche:** Eine gemeinschaftliche Waschküche, sowie Trocken- und Bügelraum stehen allen Miteigentümern des Hauses zur Verfügung.

**Sauna:** Eine Sauna steht allen Bewohnern zur Verfügung. Ein Termin für den Saunabesuch kann beim Hausmeister reserviert werden.

**Heizung:** Fernwärme

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage. Das Donauzentrum, eines der größten Einkaufszentren der Stadt, liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermarkt Billa, Restaurants, Cafés, Schulen (Gymnasium, Volksschule), Ärzte und alles, was Sie für den täglichen Bedarf und darüber hinaus benötigen, finden Sie bequem in unmittelbarer Nähe.

Die Alte Donau, ein beliebtes Freizeit- und Erholungsgebiet, ist in etwa 20 Minuten fußläufig erreichbar. Hier erwartet Sie ein wahres Freizeitparadies mit zahlreichen Wassersportmöglichkeiten, idyllischen Badeplätzen und einladenden Spazierwegen. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine breite Vielfalt an gastronomischen Highlights – von gemütlichen Cafés bis hin zu erstklassigen Restaurants, die für jeden Geschmack etwas bereithalten.

## Öffentliche Verkehrsmittel

Buslinien 22A und 94A direkt vor dem Haus

U Bahn Linie U1 Kagran (4 Gehminuten)

## Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Teilweise werden die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires nicht mitverkauft.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://www.swisslife-select.at/immobilien, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** - gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

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