Absolute Ruhelage in urbaner Top-Lage in 1220



Objektnummer: 229

Eine Immobilie von ECS Tech Vermögensverwaltungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1964
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,40 m²
Gesamtfläche:	83,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 22,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Marion Schaflechner

AFS Immobilien Gmbh
Gonzagagasse 17
1010 Wien









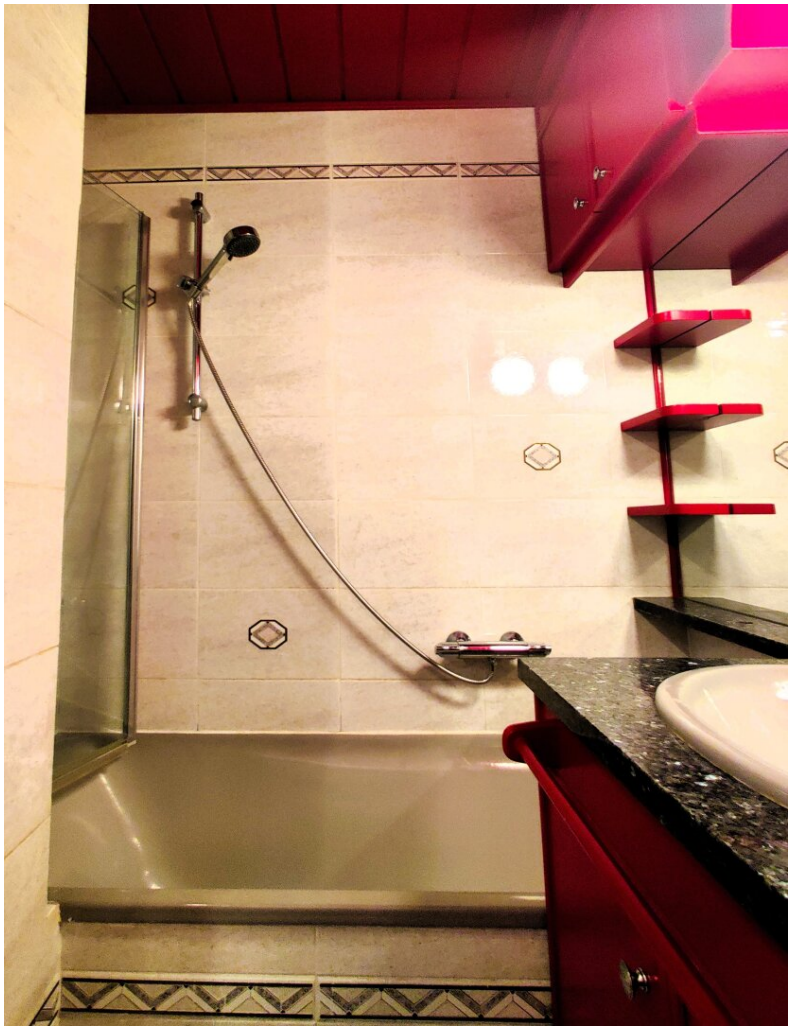




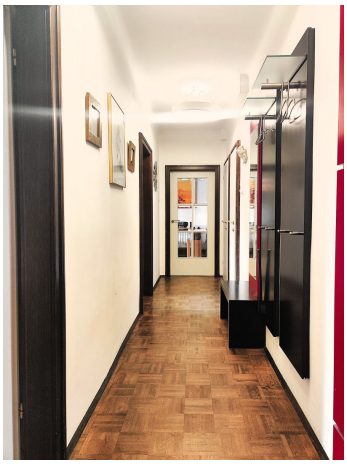






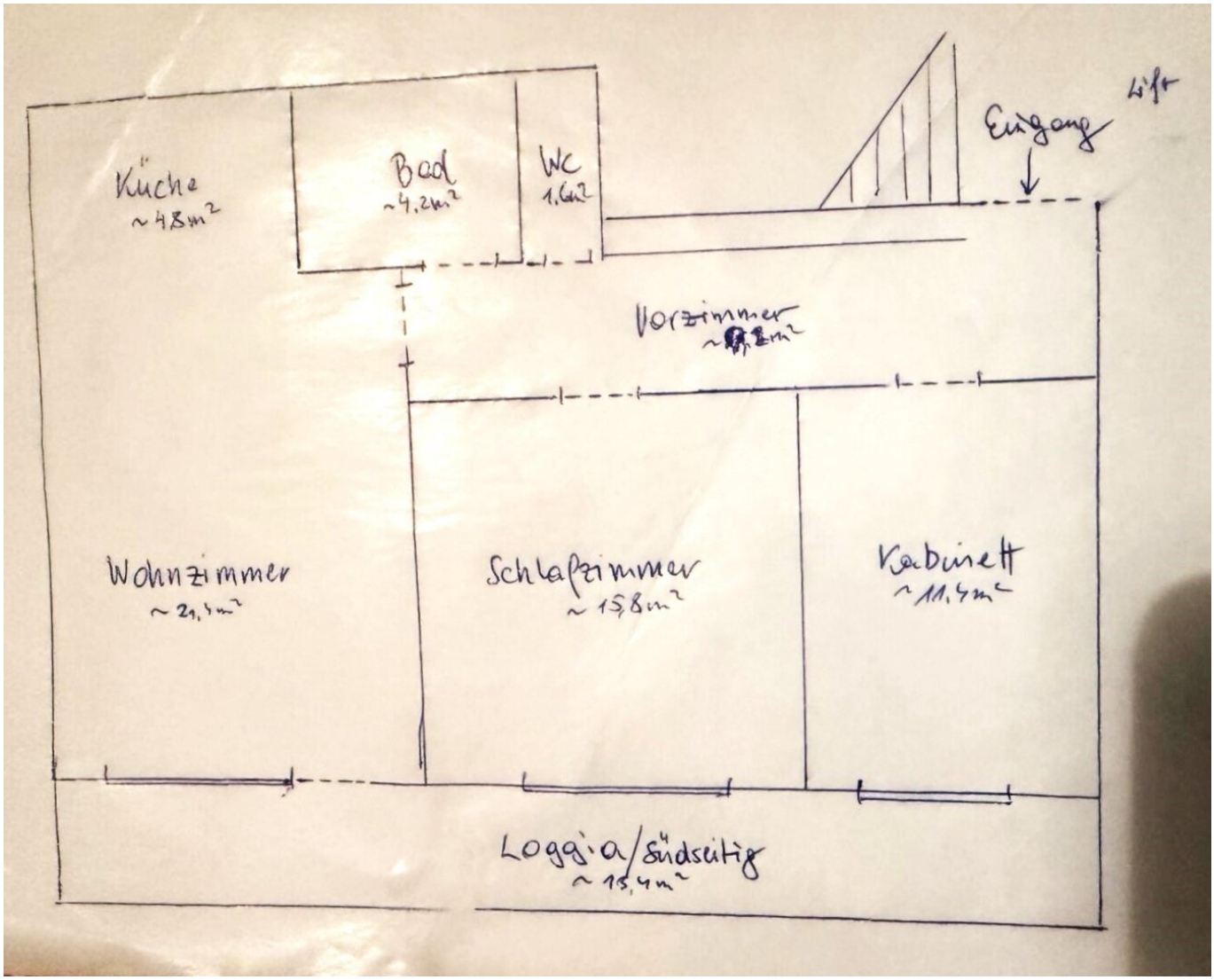











Küche
~ 4,8m²
Bad
~ 4,2m²
WC
1,6m²
Eingang
Lift
Vorzimmer
~ 8,8m²
Wohnzimmer
~ 21,5m²
Schlafzimmer
~ 15,8m²
Kabinett
~ 11,4m²
Loggia/südseitig
~ 15,4m²

Objektbeschreibung

Ein besonderes Juwel offenbart sich beim Blick aus dem Fenster: Obwohl Sie von der perfekten Infrastruktur der Donaufelder Straße profitieren, ist die Wohnung **komplett nach hinten ausgerichet**.

Sowohl die beiden Schlafräume als auch das große Wohn-Esszimmer und die gesamte Loggia blicken auf eine ruhige Seitengasse, mit einem grünen Gegenüber. Sie genießen hier eine Ruhe mitten in der Stadt. Die südseitige Loggia lädt zu ungestörten, erholsamen Stunden im Freien ein.

Diese charmante und perfekt aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock vereint die Gemütlichkeit eines durchdachten Zuhauses mit den Vorzügen eines revitalisierten Wohngebäudes. Dank der umfassenden thermischen Sanierung des Hauses im Jahr 2017 / 2018 profitieren Sie hier von einer optimalen Energieeffizienz und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige, ca. 21,4 m² große Wohn-Esszimmer. Es bietet reichlich Platz für eine gemütliche Couchlandschaft sowie einen großen Esstisch. Harmonisch integriert ist eine praktische Küchennische (ca. 4,8 m²), die kurze Wege beim Kochen und Bewirten von Gästen garantiert.

Das absolute Highlight erstreckt sich über die gesamte Länge der Wohnung: eine ca. 15,4 m² große und wettergeschütze Loggia. Sie ist vom Wohnraum aus begehbar und erweitert Ihren Lebensraum in den warmen Monaten um ein grünes Wohnzimmer im Freien - ideal für entspannte Abende oder ein Frühstück in der Sonne.

Vom großzügigen Vorzimmer (ca. 9,2 m²), welches ausreichen Stellfläche für eine Garderobe bietet, gelangen Sie alle Räume:

Das Hauptschlafzimmer bietet mit ca. 15,8 m² viel Platz für ein großes Doppelbett und Einbauschrank (Tischlerarbeit). Das zweite, ca. 11,4 m² große Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder gemütliches Gästezimmer.

Das Badezimmer (ca. 4,2 m²) ist funktional und komfortabel ausgestattet: es verfügt über eine Badewanne mit integrierter Duschvorrichtung, ein Waschbecken sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss inkl. Waschmaschine.

Die Toilette (ca. 1,6 m²) ist separat vom Badezimmer angeordnet.

Weiters ist die Wohnung mit einer Sicherheitstüre ausgestattet. Die Fenster sind 3-fach verglast. Die Wohnung kann voll möbliert übergeben werden ist ist sofort beziehbar.

Das Wohnhaus ist mit einem Personenaufzug ausgestattet. Ein besonderes Komfort-Plus: Der

Lift führt Sie direkt und schwellenlos bis in das Kellergeschoss. Hier erwartet Sie ein ca. 4 m² großes, trockenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Hervorzuheben ist auch der Hauswart in der Hausanlage, der sich um die Belange im Haus kümmert.

Ein Fahrradabstellplatz ist im Innenhof vorhanden.

Geheizt wird mittels einer Gasetagenheizung.

Das Objekt im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 68 m² reine Wohnfläche + ca. 15,4 m² südseitige Loggia

- **Zimmer:** 3 (großes Wohn-Esszimmer mit Küchennische, 2 separate Schlaf-/Zimmer)

- **Etage:** 2. Liftstock (Aufzug fährt barrierefrei bis in den Keller)

- **Baujahr / Zustand:** ca. 1964 erbaut, 2017/2018 **komplett thermisch saniert**

- **Sicherheit:** Gasleitungen inkl. Wohnungsleitungen im Jahr 2022 erfolgreich überprüft

- Zubehör: ca. 4 m² großes trockenes Kellerabteil.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung. Rufen Sie mich unter der Telefonnummer +43 677 621 66388 an.

Ihre Mag. Marion Schaflechner

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap