

## Schöne 2 Zimmerwohnung in Donaustadt mit Loggia



Wohnzimmer

**Objektnummer: 346**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,78
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	119,54 €
USt.:	11,95 €
Provisionsangabe:	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kathi Brandstetter-Mszyca**

KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen

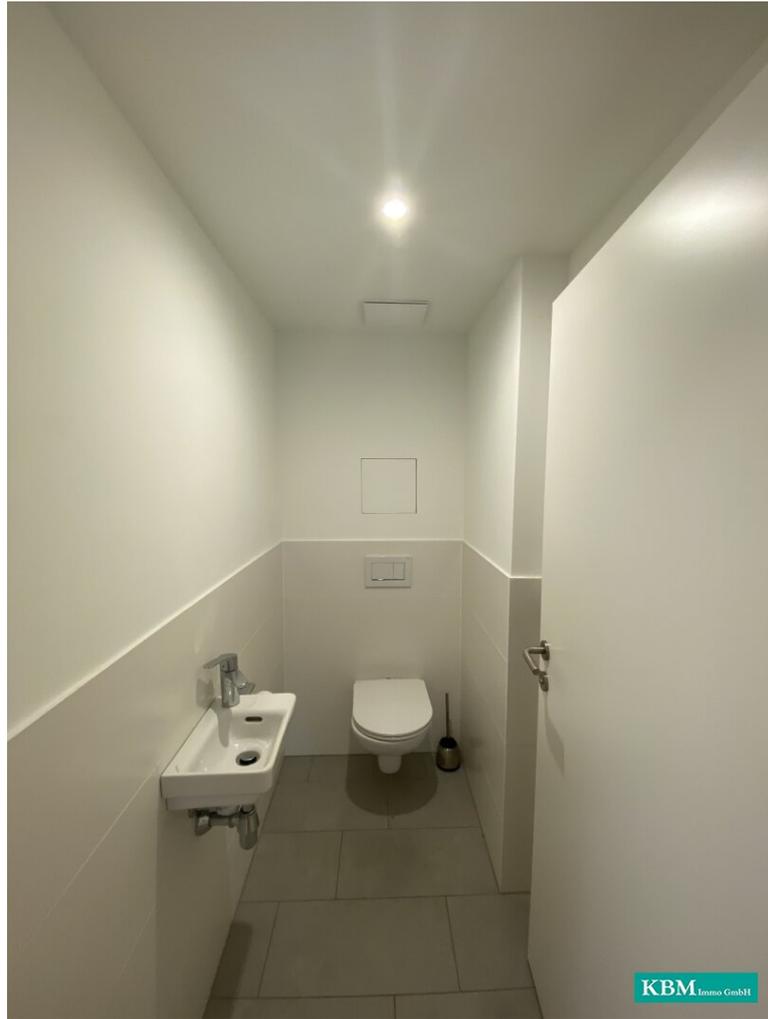
H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

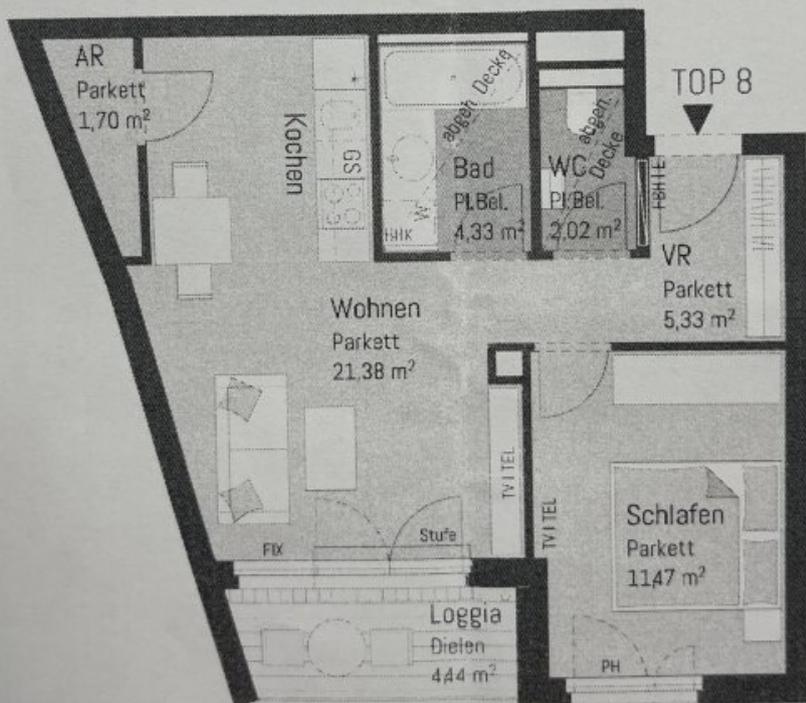












## Objektbeschreibung

Zur Verkauf steht eine 46m<sup>2</sup>, 2 Zimmer Wohnung welche sich in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Abstellraum aufteilt.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist definitiv das Wohnzimmer, da sich dort die Wohnküche befindet und sich Loggia sowie Abstellraum von dort begehen lassen.

Im Badezimmer und dem WC sind anthrazitfarbene Bodenfliesen Verlegt, die die beiden Räume sehr modern aussehen lassen.

Außerdem gibt es trotz der Waschküche im Haus, im Badezimmer eine Waschmaschine.

Das Lichtdurchflutete Schlafzimmer bietet genug Platz für ein großes Bett, einen Schreibtisch und Schränke.

Rücklage per 31.12.2024 ca. € 35.000,-

Die Wohnung ist bis 09./2027 vermietet. Mieteinnahmen pro Monat € 780,-

Die Heiz und Warmwasserkosten wurden pro Monat mit ca. € 83,- vom Mieter bezahlt. (bitte bedenken sie, dass diese Kosten nur ein Richtwert sind)

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.kbmimmo.at](http://www.kbmimmo.at).

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap