

**Dein Projekt - U6 ums Eck - Innenhof Ruhelage - Sunset  
Loggia - Millennium City u. technische Fachhochschule  
ums Eck - Donauinsel**



**Objektnummer: 8116**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 81,55 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 77,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,34                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 339.900,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 200,33 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 20,03 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

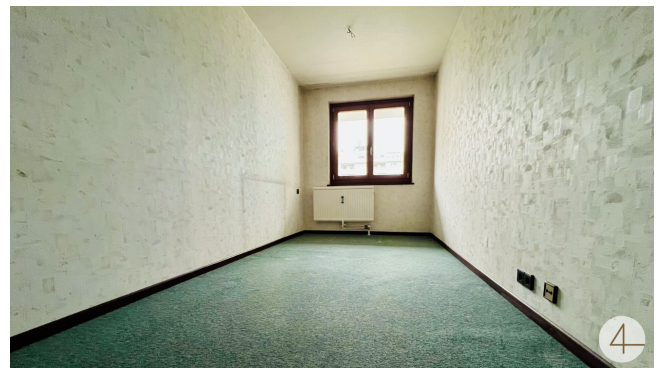


### Alexandra Frenkel

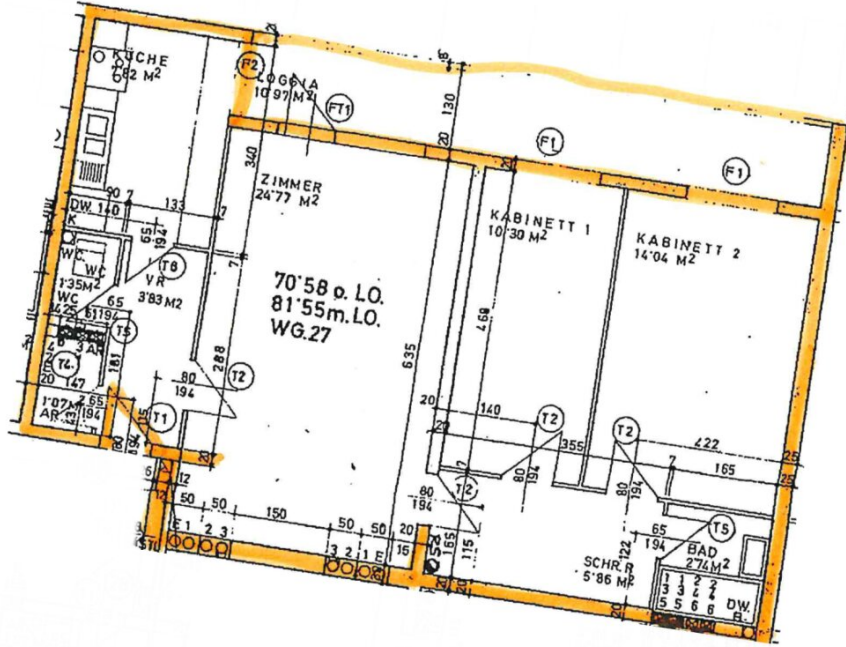
4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems an der Donau

T 0676 / 376 99 34

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







4

## Objektbeschreibung

**NEUBAU - IN ZENTRALER LAGE - U-BAHN U6 VOR DER TÜR - Innenhof Ruhelage - Sunset Loggia - DONAUINSEL - DONAUKANAL - MILLENNIUM CITY**

Nach Umbauarbeiten entsteht hier eine wunderschöne 4-Zimmerwohnung mit sonniger Innenhof Loggia. Die Wohnung liegt im **3 .Liftstock** und bezaubert durch die **schöne Raumaufteilung** und die **zentrale Lage**. Sie haben die **U-Bahn vor der Tür** und die **Millennium City** direkt ums Eck. Für Anleger die technische Fachhochschule ist auch in unmittelbarer Nähe.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

gesamt Wohnfläche inkl. Loggia 81,55 m<sup>2</sup> (lt. Plan)

Wohnbereich - 24,77 m<sup>2</sup>

Loggia - 10,97 m<sup>2</sup>

Küche - 7,82 m<sup>2</sup>

1. Zimmer - 14,04 m<sup>2</sup>

2. Zimmer - 10,30 m<sup>2</sup>

Vorraum - 3,83 m<sup>2</sup>

Schrankraum - 5,86 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Badewanne - 2,74 m<sup>2</sup>

WC - 1,35 m<sup>2</sup>

AR - 1,07 m<sup>2</sup>

Bodenbelag - Fliesen und Parkett

Zentralheizung

Fahrradraum

Wasch-/ Trockenraum

## **Lage**

In einem aufstrebenden Stadtteil des 20. Bezirks überzeugt die praktische und zentrale Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm. Dank der direkten U-Bahn-Anbindung sind Innenstadt und wichtige Knotenpunkte schnell erreicht. Grünflächen entlang der Donau und im Augarten bieten zusätzliche Erholung und Freizeitmöglichkeiten.

## **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

**100 m zur U-Bahn U6 – „Dresdner Straße“**

**100 m zum Autobus 5A – „Dresdner Straße U“**

**140 m zur Straßenbahn 2, 5 – „Dresdner Straße U“**

**180 m zum Autobus 37A – „Dresdner Straße U“**

**220 m zur S-Bahn R, R1–4, R9, REX1, REX2 – „Traisengasse Bahnhof“**

**Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.