

**Viel Raum zur Gestaltung mit großer Loggia | Nahe U6 und
Donauinsel | Top Lage & Infrastruktur**



Objektnummer: 8324

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Nutzfläche:	50,37 m ²
Heizwärmebedarf:	C 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,45
Kaufpreis:	145.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

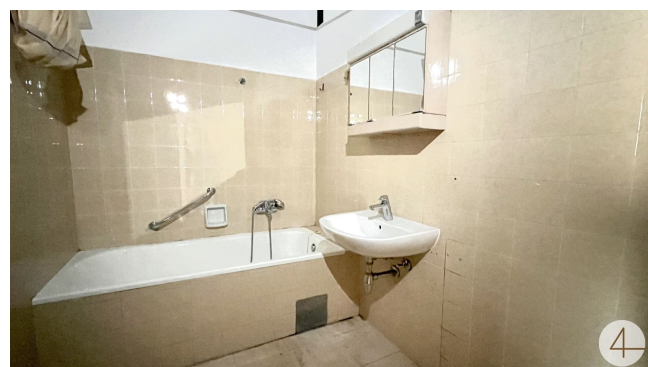


Alexandra Frenkel

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 Verfügung.





Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung bietet auf **ca. 50 m2 Nutzfläche inkl. Loggia** eine solide Basis nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt. Die Immobilie befindet sich im **Hochparterre** eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1965. Durch die unmittelbare Nähe zur U6-Station Dresdner Straße und zum Bahnhof Traisengasse ist man hervorragend an die Wiener Innenstadt sowie das Umland angebunden.

Die Wohnung wird im sanierungsbedürftigen Zustand übergeben und bietet die ideale Gelegenheit, ein **Zuhause genau nach den eigenen Vorstellungen** zu schaffen. Dank der großzügigen Fensterflächen wirkt der Wohnraum hell und einladend.

Die Eckpunkte:

- **Gepflegtes Wohnhaus mit Grünanlage**
- **Loggia (ca. 8,50 m²)**
- **Viel Potenzial** für eine individuelle Neugestaltung
- **Helle Räume** durch großzügige Fensterflächen
- **Separate Küche** und praktischer Vorraum
- **Annehmlichkeiten:** Fahrradabstellraum und Waschküche vorhanden

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügiges Zimmer mit Zugang zur Loggia
- Separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne

- Toilette separat
- Abstellraum

Preisinformation:

Kaufpreis: € 145.000,00

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragung

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% (zzgl. 20% USt.)** vom Kaufpreis an.

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

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.