

**Individuelle Gestaltung möglich | Großzügige Loggia |  
Nahe U6 und Donauinsel | Top Lage & Ausblick**



**Objektnummer: 8322**

**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>                   | 73,36 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,45                                     |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 205.950,00 €                             |
| <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 Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung bietet auf **ca. 73 m² Wohnfläche inkl. 12 m² Loggia** ein solides Raumkonzept nur wenige Schritte von der Dresdner Straße entfernt. Die Immobilie befindet sich in der **5. Etage** (Lift vorhanden) eines sehr gepflegten Wohnhauses und bietet durch die höhere Etage **einen besonders schönen Ausblick** über den 20. Bezirk. Die U6-Station Dresdner Straße und der Bahnhof Traisengasse sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie die Millennium City sowie diverse Nahversorger befinden sich in der nahen Umgebung.

Die Wohnung wird im sanierungsbedürftigen Zustand angeboten und bietet die ideale Basis für Käufer, die den **Innenausbau nach eigenen Vorstellungen finalisieren** und modernisieren möchten.

Bei Vermietung gelten die mietrechtlichen Bestimmungen des WGG.

### Die Eckpunkte:

- **Gepflegtes Wohnhaus mit Grünanlage**
- **Vielseitiges Entwicklungspotenzial** für individuelle Wohnkonzepte
- **5. Etage mit Lift**
- **Großzügige Loggia** mit einem schönen Ausblick
- **Helle Räume** durch die Lage im Obergeschoss
- **Separate Küche** und praktischer Abstellraum
- **Annehmlichkeiten:** Fahrradabstellraum und Waschküche vorhanden

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Separate Küche

- Badezimmer mit Badewanne
- Toilette separat
- Praktischer Abstellraum

**Preisinformation:**

**Kaufpreis: € 205.950,00**

**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](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.