

## Mitten in Kaisermühlen – Familienwohnung



Loggia

**Objektnummer: 2003/11103**

**Eine Immobilie von Alois Kubicek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,65 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	292,20 €
<b>Heizkosten:</b>	125,24 €
<b>USt.:</b>	54,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.960,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Troll**

Alois Kubicek Gesellschaft m. b. H. | Büro Wien  
Donaufelderstraße 261



kubic<sub>9</sub>k  
I M M O B I L I E N

Wir vermitteln auch Ihre  
Immobilie erfolgreich

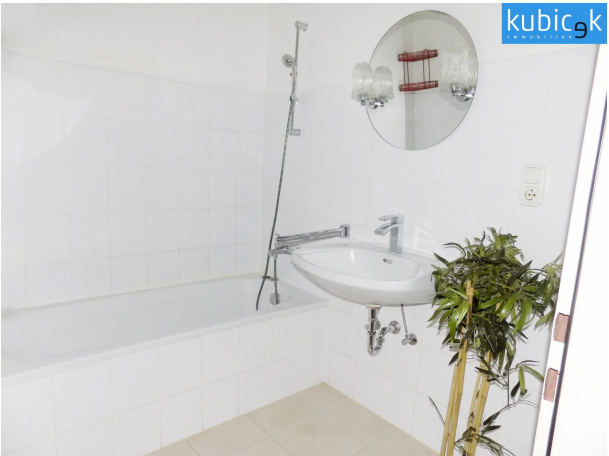
Häuser/Wohnungen

95%

Grundstücke

100%









## Objektbeschreibung

Träumen Sie von einem Zuhause mit viel Platz und in herausragender Lage? Dann ist dieses Familienparadies im Erholungsparadies der Alten Donau und der Donauinsel genau das Richtige für Sie!

Sie leben hofseitig auf rund 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Loggia) auf insgesamt 4 Zimmern im ersten Liftstock.

Wenn Sie diese Wohnung betreten, werden Sie es sofort spüren, dass Sie hier über genug Platz verfügen. Der Grundriss bietet alles, was Ihr Leben unbeschwert macht.

Das Wohnzimmer mit Zugang zur nordostseitigen Loggia bietet einen angenehmen Blick in den Innenhof. Hier können Sie sich nach einem anstrengenden Tag erholen, die Seele baumeln lassen oder gemütlich ein Buch lesen.

Die Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet (dazu gehört ein Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Doppelspüle, Kühlschrank) und bietet genügend Platz für einen Esstisch.

Über den geräumigen Flur gelangen Sie zu den Schlafräumen und das Badezimmer. Insgesamt gibt es 3 Schlafzimmer bzw. Kinder-/Arbeitszimmer. Das verflieste Bad verfügt über eine Badewanne und Handwaschbecken. Modernen Kontrast schaffen die weißen Wandfliesen zu den hellen Bodenfliesen.

Die Toilette ist in einem separaten Raum untergebracht. Zudem stehen Ihnen zwei Abstellräume zur Verfügung. Hier können Sie sämtliche Dinge unsichtbar verstauen.

Die Wohn- und Schlafräume, sowie der Flur sind mit Parkettböden ausgestattet und das Badezimmer ist verfliest. Außerdem verfügt Ihr neues Heim über ein Kellerabteil, sowie ein Fahrrad-/Kinderwagenraum und einer Waschküche.

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Dann rufen Sie noch heute an um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie unverbindlich über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-kubicek.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Ihre Immobilie – unsere Kunden: Perfekte Vermittlung seit über 90 Jahren.**

Wir bringen seit mehr als **90 Jahren** erfolgreich Immobilienbesitzer und Käufer/Mieter zusammen. Ob Haus, Grundstück oder Wohnung – für unsere 1.300 vorgemerkten Kunden **suchen** wir derzeit Immobilien in Wien und Niederösterreich.

Als stolzer Träger des **IMMY-Qualitätspreises** stehen wir für höchste Servicequalität und freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten.

Kontaktieren Sie uns noch heute!

[immo-kubicek.at](http://immo-kubicek.at) | [+43 1 2031168-0](tel:+43120311680)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap