

Donau-Domizil mit großer Loggia: Naturspektakel und Aktiv-Refugium | SOMMER TRAUM



Loggia (virtuell möbliert)

Objektnummer: 5597/302

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,48 m ²
Nutzfläche:	110,23 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	523.900,00 €
Betriebskosten:	163,32 €
USt.:	16,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

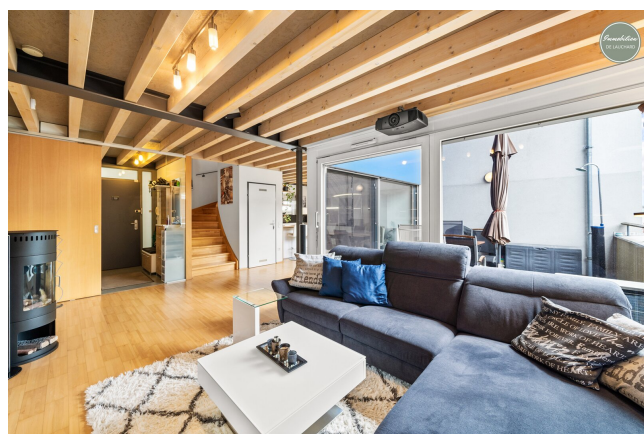
Ihr Ansprechpartner

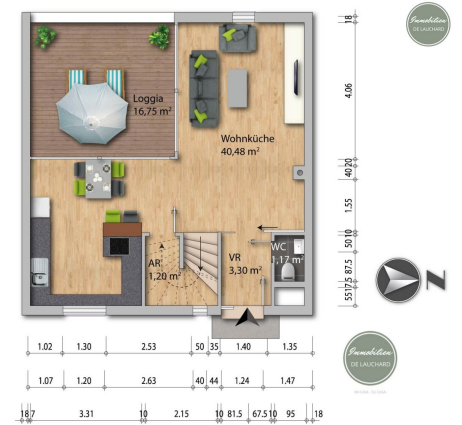


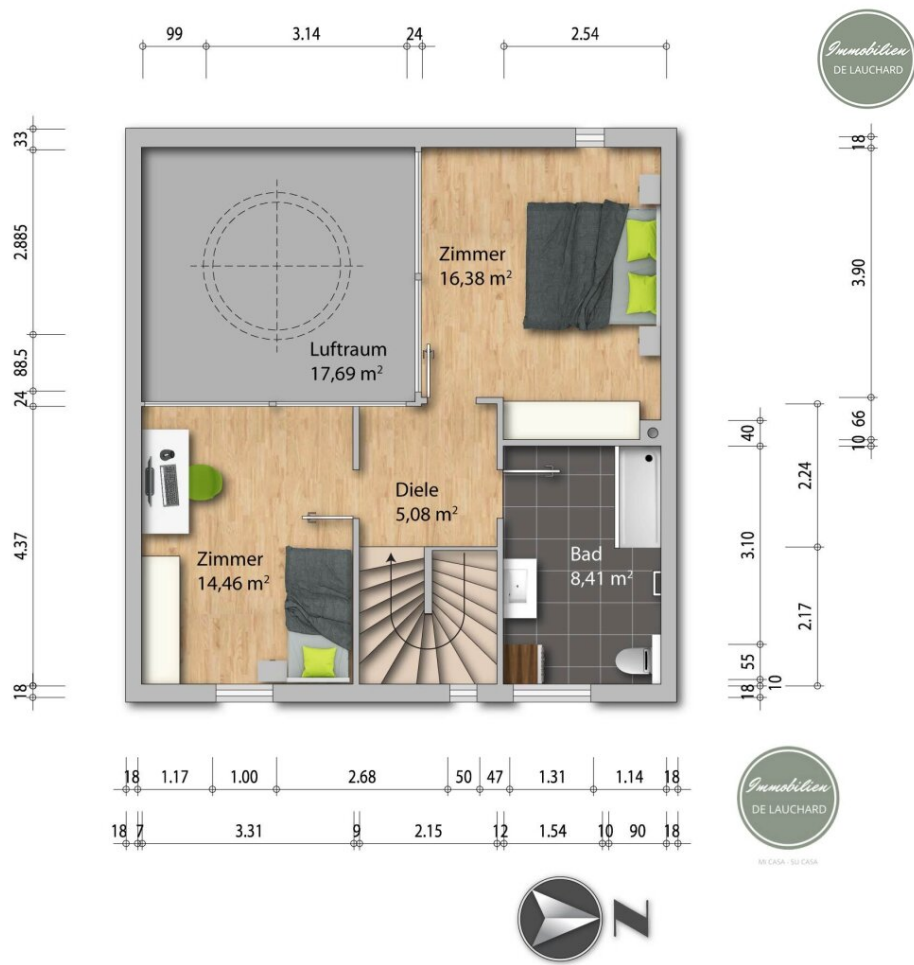
Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.
Walfischgasse 1/8







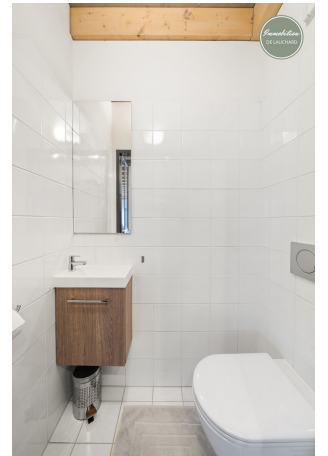














Objektbeschreibung

Leben im urbanen Stil – Wohnen im Zentrum des Geschehens

3-Zimmer Loggiawohnung mit Top Verkehrsanbindung nahe Alte Donau & Kagran

In einer der begehrtesten und pulsierendsten Lagen des 22. Bezirks (in der Nähe des 21. Bezirks, Am Bruckhaufen und **Gebiet Alte Donau**) wartet diese **moderne und lichtdurchflutete Wohnung** mit einer **westseitigen Loggia** auf Sie. Sie befindet sich in einem **architektonisch ansprechenden** Wohnhaus und erstreckt sich **über zwei Wohnebenen** mit Echtholzböden. Der Zugang erfolgt über einen verglasten Laubengang. Bereits beim Betreten der Wohnung offenbart sich der **offene Charakter** dieser einzigartigen **3-Zimmerwohnung**.

Der Mittelpunkt bildet die **offene Wohnküche mit großzügigem Wohnbereich** und Zugang zur Loggia sowie dem angrenzenden Essbereich. Durch die Terrassentüren gelangen Sie auf Ihre **großzügige Freifläche mit viel Raum zum Relaxen**. Die Lage des Wohnhauses bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von der **Stadt bis zur Natur**, sowie eine schnelle Anbindung an die Innenstadt. Ein praktischer **Abstellraum** unter den Treppen und ein **Gäste-WC** beim Vorzimmer runden das Angebot dieser **ersten Wohnebene** ab.

Über eine Treppe gelangen Sie in die zweite Wohnebene, wo sich **zwei lichtdurchflutete Zimmer** befinden. **Großzügigkeit und Tageslicht** stehen hier im Mittelpunkt. Das geräumige angrenzende Tageslichtbad mit Dusche & WC wurde **vor 2 Jahren** stylisch erneuert. Die **Klimageräte** sind Teil des intelligent gestalteten Grundrisses dieses Objekts.

Die nach **Westen ausgerichtete Sonnenterrasse** bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch oder eine **gemütliche Lounge** (Sonnenschirm, einen Elektrogrill ...).

Dieses mit viel Glas gestaltete Domizil eignet sich auch **ideal als Homeoffice**. Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und ist mit einer **neuen, modernen Einbauküche** ausgestattet. Ein Garagenstellplatz kann optional angemietet werden. Ein trockener Keller gehört als Bestandteil zur Wohnung.

Diese Wohnung ist perfekt geeignet für moderne Paare, als Stadtwohnung in Wien oder als **trendige Work-Life-Balance-Oase** mit viel Platz zum Arbeiten und Genießen.

Raumaufteilung & Details:

* Vorzimmer

* Wohnküche (Außenrolläden) mit 2,60m Raumhöhe

- * Loggia mit 16,75m²
- * 2 Zimmer (Außenrolläden)
- * Badezimmer (Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss)
- * Diele
- * Toilette (mit Handwaschbecken)
- * Abstellraum (unter der Stiege)
- * Klimaanlage (beide Wohnebenen, 7 Jahre alt)
- * Kellerabteil
- * Garagenplätze zur Miete verfügbar im Haus (E-Ladestation vorhanden), derzeit 86 EUR/Monat
- * die Wohnung wird möbliert verkauft (Bett und Schreibtisch kommen noch raus)

Verkehrsanbindung:

U-Bahn Station: U1 Kagran

Straßenbahnlinien 2,25,26

Buslinie 27A

Autobahnen A22, A23

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar, gerne koordiniere ich Besichtigungen, ich freue mich auf Ihre Anfrage mit Ihren Daten.

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) Property Photos

(c) Martin Gröbner

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap