

## 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia in Kaisermühlen



**Objektnummer: 5354/2021464**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	87,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	441,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Mages**

Kyra Immobilien GmbH  
Am Kaisermühlendamm 107/2/208  
1220 Wien

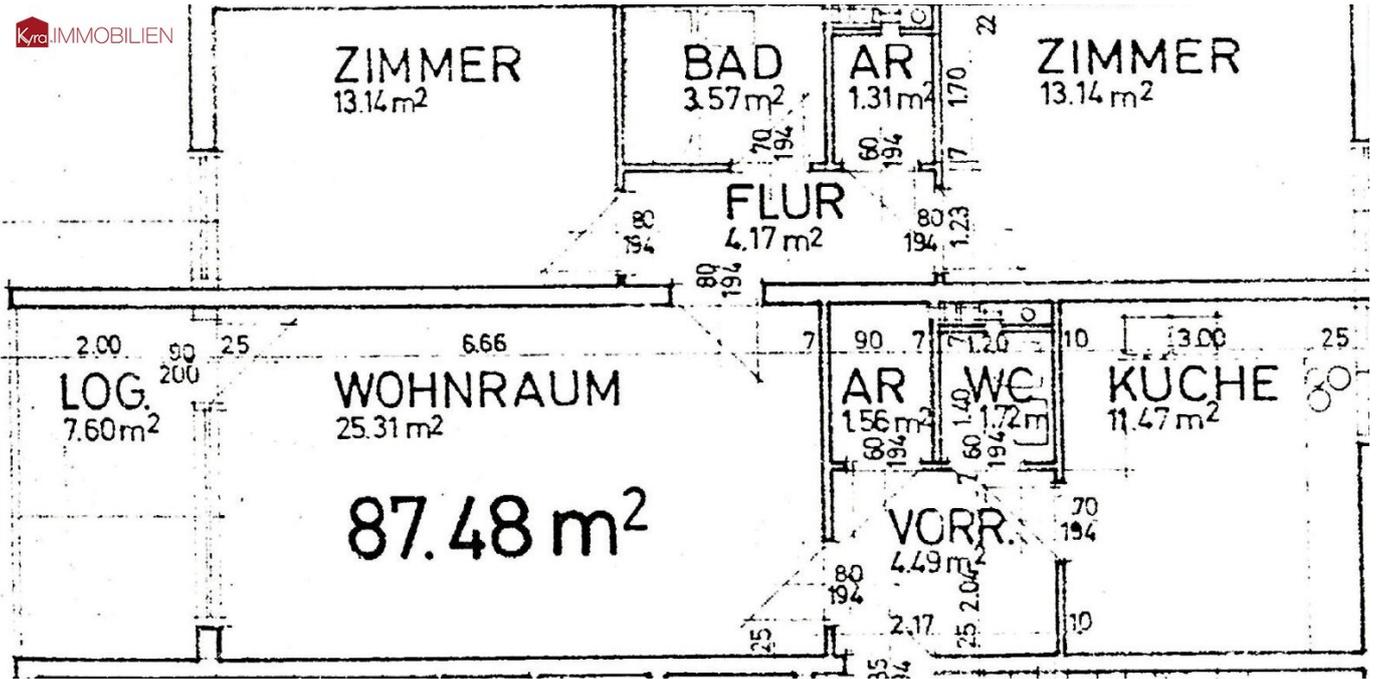
T + 43 664 201 94 93











## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine **1975** errichtete **Eigentumswohnung** in **Kaisermühlen** im **22ten Bezirk**

Das im **2. Liftstock** gelegene **ca. 87 m<sup>2</sup>** große Objekt gliedert sich in:

Vorraum; **Küche (mit Einbauküche)**, Abstellraum, WC, **großes Wohnzimmer** mit **verbauter Loggia (ca. 33 m<sup>2</sup>)**, Flur, **2 Schlafzimmer**, **Bad (mit Dusche)**, weiterer Abstellraum.

Die Liegenschaft wird mit einer **Gaszentralheizung** beheizt - die **Heizkosten** sind in den **Betriebskosten inkludiert**, ein Kellerabteil ist zugeordnet.

Die Wohnung befindet sich im **Herzen von Kaisermühlen**, **Donauinsel** und **Alte Donau** sind nur wenige Meter entfernt, durch die **U-Bahn Nähe (U1)** und diverser **Einkaufsmöglichkeiten**, **Schulen**, **Kindergärten**, **Ärzten** uvm. kann man von einer **ausgezeichneten Infrastruktur** sprechen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

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