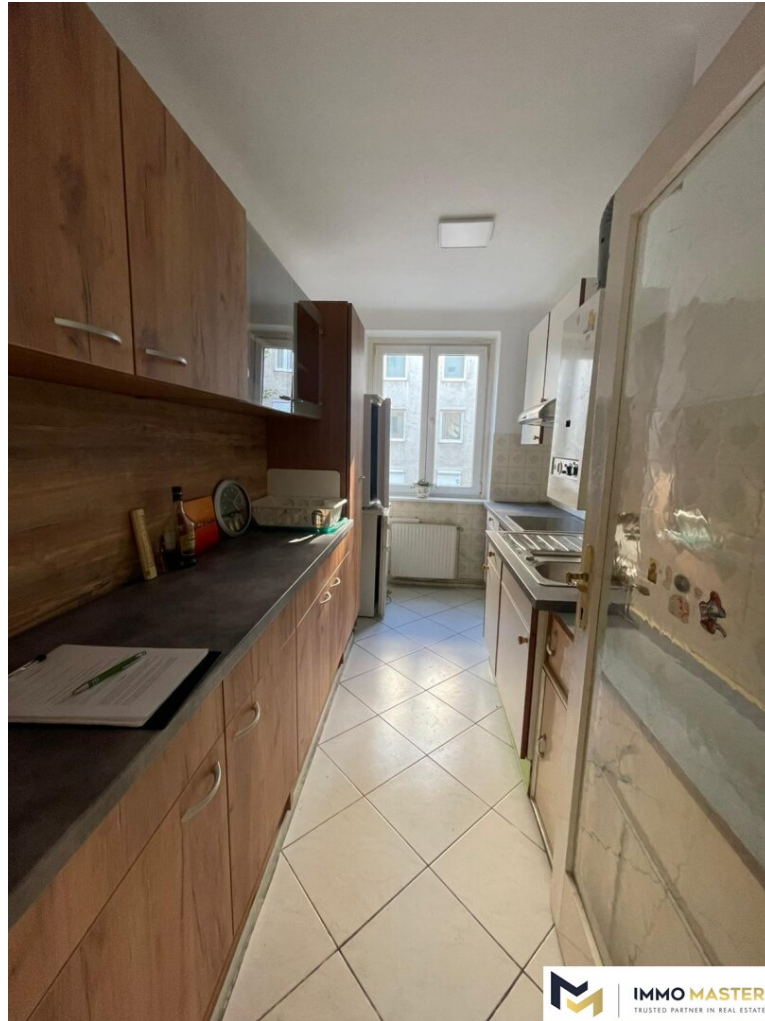


2-Zimmerwohnung mit viel Potenzial bei Favoritenkreis direkt bei U1 und FH



Objektnummer: 259
Eine Immobilie von Ildiko Pari

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Favoritenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 96,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	153,67 €
USt.:	15,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ildiko Pari

Immomaster Ildiko Pari
Kirchengasse 9

1070 Wien

T +43 676 602 46 67

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









The floor plan shows a building with several rooms and a central staircase. The rooms are labeled with their dimensions and area:

- Room 1: 2.60 x 2.05 = 5.23 m²
- Room 2: 2.10 x 1.40 = 2.94 m²
- Room 3: 3.72 x 1.2 = 4.46 m²
- Room 4: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 5: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 6: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 7: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 8: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 9: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 10: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 11: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 12: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 13: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 14: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 15: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 16: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 17: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 18: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 19: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 20: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 21: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 22: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 23: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 24: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 25: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 26: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 27: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 28: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 29: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 30: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 31: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 32: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 33: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 34: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 35: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 36: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 37: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 38: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 39: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 40: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 41: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 42: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 43: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 44: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 45: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 46: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 47: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 48: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 49: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 50: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 51: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 52: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 53: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 54: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 55: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 56: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 57: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 58: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 59: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 60: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 61: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 62: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 63: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 64: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 65: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 66: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 67: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 68: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 69: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 70: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 71: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 72: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 73: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 74: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 75: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 76: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 77: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 78: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 79: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 80: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 81: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 82: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 83: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 84: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 85: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 86: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 87: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 88: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 89: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 90: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 91: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 92: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 93: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 94: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 95: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 96: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 97: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 98: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 99: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²
- Room 100: 1.60 x 1.30 = 2.08 m²

A north arrow is located in the center of the plan, pointing towards the top right. A red line outlines a specific section of the building, likely the subject of the study.



Objektbeschreibung

Ich erlebte eine erfreuliche Überraschung, als der Eigentümer dieser Wohnung mich einlud, ihm beim Verkauf seiner Wohnung zu helfen.

Nachdem wir uns verabredet hatten und er mir die Adresse mitgeteilt hatte, dachte ich sofort, dass dies eine herausfordernde Aufgabe sein würde. Aufgrund ihrer zentralen Lage schien es zunächst unwahrscheinlich, dass jemand dort wohnen wollte.

Ich nahm mir die Zeit, die **verschiedenen Tageszeiten** zu betrachten und weiterhin aufmerksam zu beobachten.

Schließlich kam ich zu dem Schluss, dass ich mich hier sehr wohlfühlen würde, als Kulturbanausin, die nicht auf das **Großstadtleben** verzichten kann und der gleichzeitig Zugang zu allen **Sportanlagen**, den **wunderschönen großen Parks** und den **beeindruckenden Aussichten** hat.

Lassen Sie uns also genauer hinschauen:

Die **Favoritenstraße** ist eine der **ältesten Alleen in Wien**, die von der **Oper** beginnt und hier im **Favoritenkreis** endet. Dieser Ort, an dem der **Wienerwald** auf die letzten Ausläufer der Karpaten und das Flachland trifft, ist reich an **Thermal- und heißen Quellen**, insbesondere in **Oberlaa**.

Unsere Immobilie befindet sich in dieser **zauberhaften natürlichen Umgebung** und verfügt über eine **erstklassige Infrastruktur** der modernen Zeit.

Einige in der Gegend haben bereits erkannt, welch fantastische Möglichkeit besteht, die Wohnungen hier als **Miet-Unterkünfte** anzubieten, um der großen Nachfrage von Schüler/Arbeiter/Sportler/Kur-Touristen gerecht zu werden, die diesen Ort besuchen.

Die **renommierte FH Wien**, die **Generali Arena**, der **Laaer Berg Park**, der **Böhmische Prater** und der **Kurpark Oberlaa** sind unsere Nachbarn.

Die **U-Bahn-Linie 1** bringt uns in wenigen Minuten zum **Stephansplatz** oder zum **Thermalbad**.

Was die Wohnung selbst betrifft: Es handelt sich um einen **Neubau** aus den **60er Jahren**, der letztes Jahr modernisiert worden!

Sie verfügt über einen **originalen, wunderschönen Emaille-Kachelkamin** sowie einen **Aufzug** und einen **trockenen Keller**, um den **Komfort** zu erhöhen!

Wenn Sie also das Gefühl haben, dass unser Angebot für Sie interessant ist, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Frau Ildiko PARI, MSc. Tel: 0676/6024667, E-Mail: ip@immomaster.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Mehr Objekte finden Sie auf www.immomaster.at!

Möchten Sie eine Bewertung Ihrer Immobilie?

Sie wollen Ihr Haus, Ihr Grundstück oder Ihre Wohnung verkaufen oder vermieten?

Anfragen bitte an: office@immomaster.at

Aufgrund der seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz können Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden als Immobilienvermittler wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zugesendet werden. Sie erhalten daher eine E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Danach werden Ihnen die Detailunterlagen zum Objekt übermittelt.

Es entstehen durch diese Bestätigung keinerlei Kosten. Der Anspruch auf Provision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. Umsatzsteuer entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie 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://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de) - <https://immomaster-ildiko-pari.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap