

**++NEU++ Tolle 1 Zimmer Wohnung direkt bei U-Bahn  
Station Taborstraße! Top Lage! Freier Mietzins!**



**Objektnummer: 4902**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	245.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	52,44 €
<b>Heizkosten:</b>	61,77 €
<b>USt.:</b>	14,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien



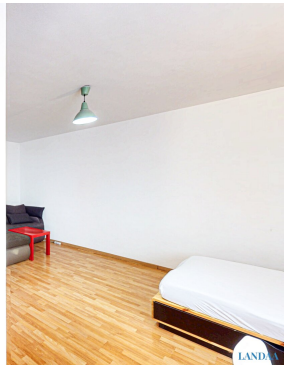
LANDAA



LANDAA



LANDAA



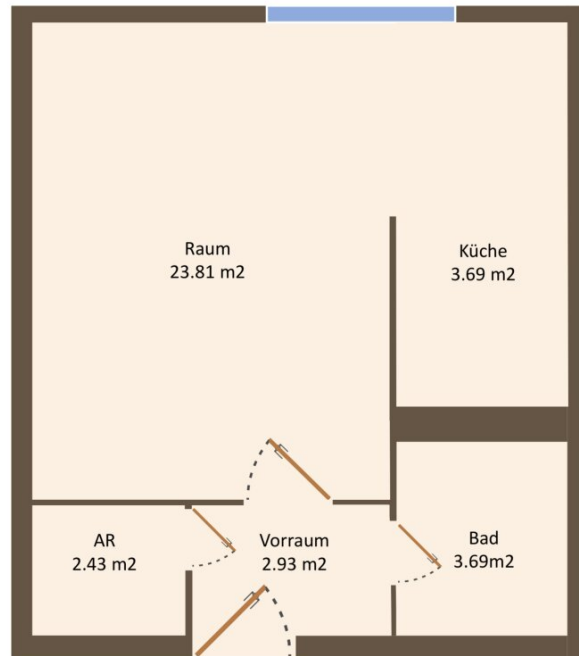












LANDAA



## Objektbeschreibung

Diese attraktive **1-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einer der **begehrtesten Lagen des 2. Bezirks, direkt an der U-Bahn-Station Taborstraße**. Die Wohnung punktet mit einer optimalen Raumaufteilung und einer ruhigen, hofseitigen Ausrichtung, die für angenehme Wohnqualität sorgt. Durch die große Fensterfläche ist die Wohnung besonders hell und freundlich.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die **separate Küche** ist durch eine Wand vom Wohnbereich getrennt, wodurch ein angenehmes Raumgefühl entsteht. Der Wohnraum ist gut geschnitten und lässt sich flexibel gestalten. Ein praktischer Abstellraum bietet wertvollen Stauraum. Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt über ein WC, eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Der hochwertige Parkettboden verleiht dem Wohnraum eine warme Atmosphäre, während die Kunststofffenster für eine gute Energieeffizienz sorgen. Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand und eignet sich perfekt für Eigennutzer oder als **Anlageobjekt mit freiem Mietzins**.

### Highlights auf einen Blick:

- **1-Zimmer-Wohnung in Top-Lage**
- **Hofseitig und sehr hell**
- **Separate Küche**
- **3. Liftstock eines gepflegten Neubauhauses**
- **Freier Mietzins – ideal als Anlageobjekt**
- **Sehr gute Anbindung durch U2 und weitere öffentliche Verkehrsmittel**
- **Perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Naherholung**

Diese charmante Wohnung bietet eine einmalige Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von

den Vorzügen dieser Immobilie!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap