

**Großzügig konzipierte Wohnung * Loggia * KFZ
Garagenplatz * Sauna * sanierungsbedürftig**



Richtung Küche und Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/3689

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franzosenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1982
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	175,52 €
USt.:	20,27 €
Provisionsangabe:	

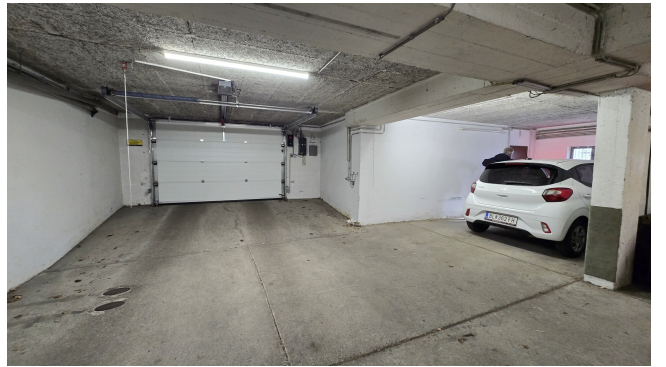
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



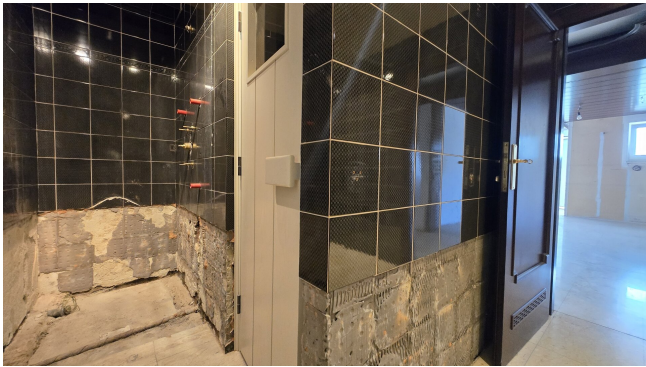
Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a





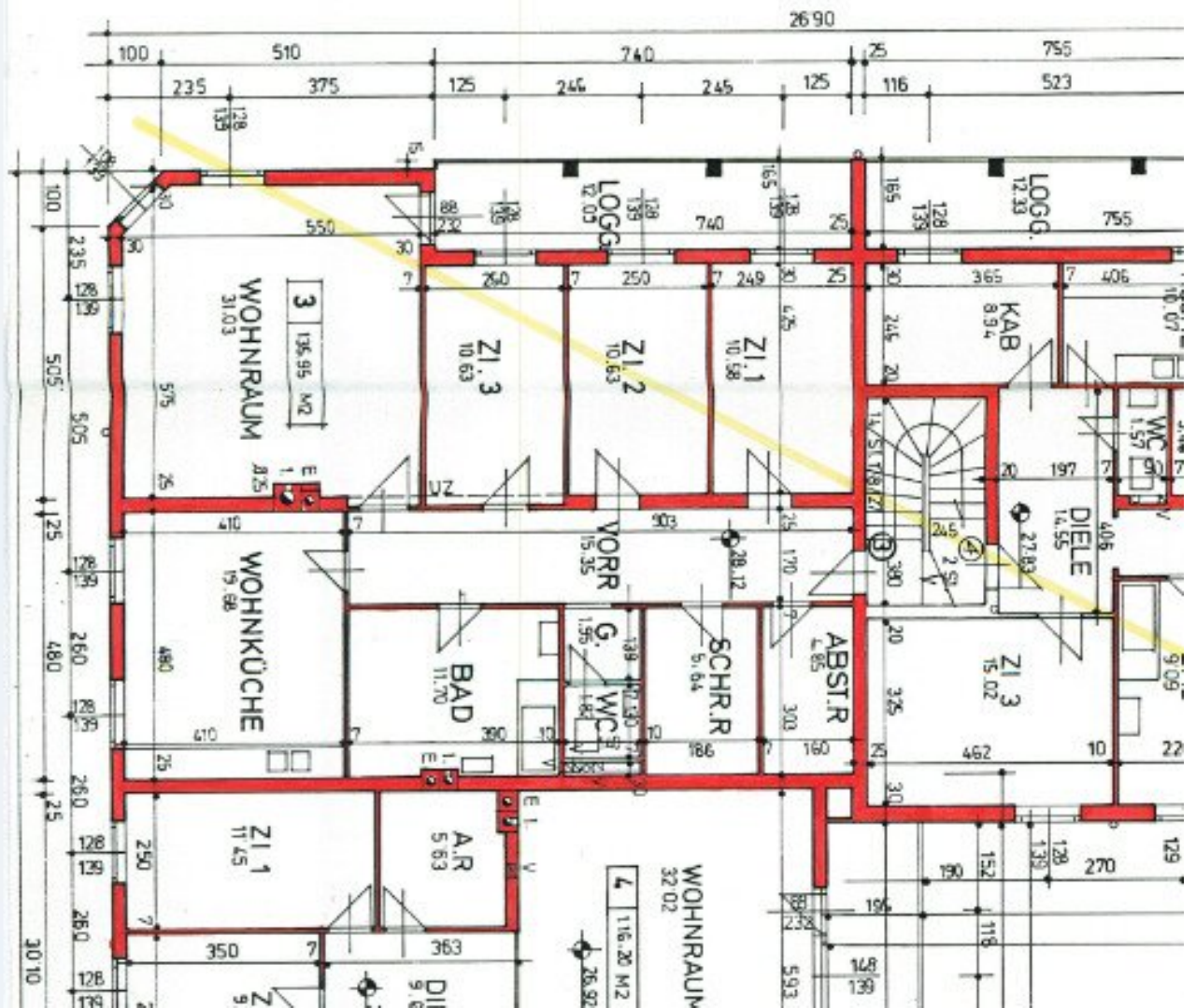








STIEGE 1



Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- Gepflegtes Wohnhaus
- **Wohnfläche** von rund **124 m²**
bestehend aus Vorraum, WC, Küche, **Bad mit Sauna**, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Garderobe, Abstellraum
- Baujahr rund 1982
- im zweiten Stock situiert (ohne Lift)
- **Wohnung ist sanierungsbedürftig**
- Gegensprechanlage
- Gastherme per **Fußbodenheizung**
- **KFZ Garagenplatz inklusive**
- zugeordnetes **Kellerabteil**
- **Einlagerungsraum**
- **Klimaanlage in den Wohn und Schlafräumen**
- **manuelle Außenrollläde in der Loggia, automatische Außenrollläden im Wohnzimmer und Küche**

- **Gemeinschaftsgarten**

Die ausführliche Beschreibung:

Im Vorzimmer angekommen steht Ihnen linkerhand der Abstellraum, der Schrankraum, das WC mit Vorraum sowie ein Bad mit Sauna zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in den großzügig konzipierte Wohnbereich sowie in die Küche. Rechterhand stehen Ihnen 2 Zimmer zur Verfügung. Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit einer Loggia, welche von Wohnzimmer aus zu begehen wäre.

Als besonderes Asset steht Ihnen ein KFZ Garagenplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung. Zusätzlich können sie das großzügige Kellerabteil sowie einen Einlagerungsraum nutzen.

Beheizung:

Die **Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gastherme**, welche die Räumlichkeiten per Fußbodenheizung bestens beheizt.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Restaurants, Trafik, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Auch der **Liesingbach** sowie der **Kurpark Oberlaa** sind nur einige Gehminuten entfernt, um die Seele baumeln zu lassen.

Verkehrsanbindung:

- **Bus 16A: Südwestfriedhof - Am Schöpfwerk (U6 Anbindung) - Alaudagasse (U1 Anbindung)**

- **Bus 17A:** Inzersdorf - Alaudagasse (**U1 Anbindung**) - Oberlaa (**U1 Anbindung** - rund 9 Gehminuten entfernt)

Mit dem Auto:

Mit dem **Auto** ist man binnen **6 Minuten** an der Anschlussstelle **A23 (Verteilerkreis Favoriten)**

Wichtig:

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <2.750m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap