

Charmante 2-Zimmer-Wohnung, perfekt für Eigennutzung & Anlage



3D

Objektnummer: 183663433

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1952
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m ²
Nutzfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	219.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.489,80 €
Betriebskosten:	83,22 €
USt.:	9,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



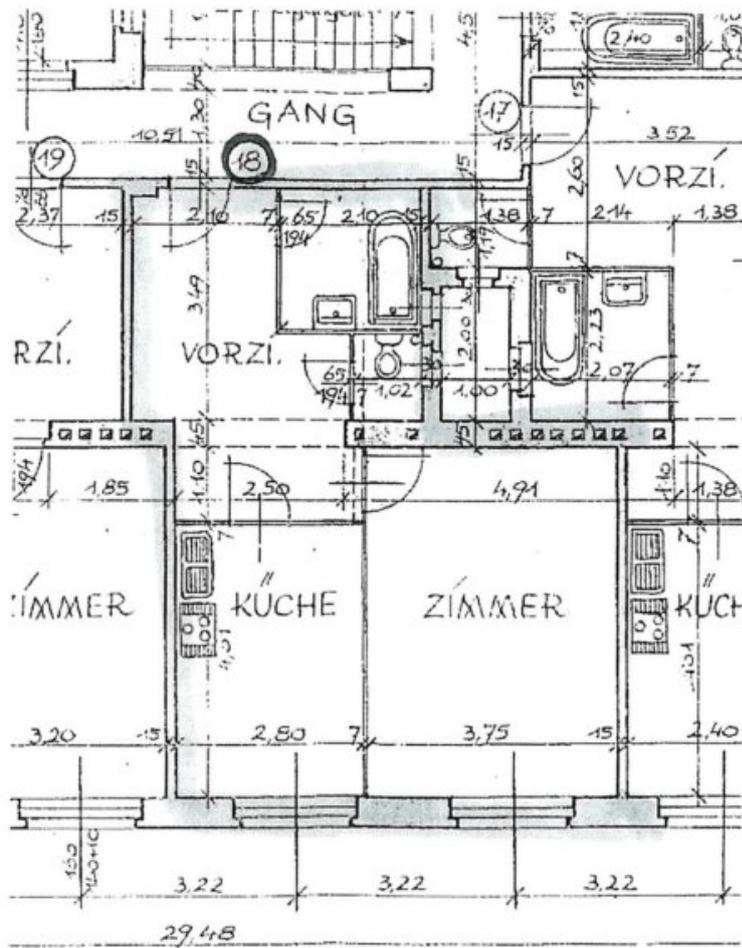
Kamil Lagun, M.Sc.

Lagun Realitäten GmbH











Objektbeschreibung

Ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese modern sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock bietet Ihnen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, hervorragender Infrastruktur und gemütlichem Wohnambiente.

Lage & Umgebung

Diese Immobilie befindet sich in der **Laxenburger Straße**, mitten im pulsierenden 10. Wiener Gemeindebezirk **Favoriten**. Die Umgebung punktet mit einer ausgezeichneten **Verkehrsanbindung** – die **U1-Station Keplerplatz** ist nur wenige Gehminuten entfernt, Straßenbahnlinien **6, 11, O** und mehrere Buslinien sind ebenso bequem erreichbar. Die Nähe zum **Hauptbahnhof Wien** sorgt für optimale Anbindung auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Einkaufsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Supermärkte, Fachgeschäfte und die **Favoritenstraße** mit ihrer **Fußgängerzone** bieten zahlreiche Shopping- und Gastronomieangebote. Für Freizeit und Erholung sorgen der nahegelegene **Wienerberg** und der **Böhmische Prater**, die zum Entspannen in der Natur einladen.

Wohnung & Ausstattung

Diese ca. **49 m² große Wohnung** wurde **komplett saniert** und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Zentral begehbare Räume**
- **Großzügiger Wohnbereich**
- **Helles Schlafzimmer**
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**
- **Separate Toilette**

- **Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Küche**

Dank der **hochwertigen Parkett- und Fliesenböden**, sowie der **modernen Fensterverglasung** ist die Wohnung nicht nur optisch ein Hingucker, sondern bietet auch ein angenehmes Wohnklima. Ein **Personenlift** sorgt für barrierefreien Zugang.

Top Infrastruktur & kurze Wege

- **Supermarkt:** 25 m
- **U-Bahn Keplerplatz:** 5 Min. Fußweg
- **Straßenbahn 6, 11, O:** 2 Min.
- **Apotheke:** 300 m
- **Krankenhaus:** 1,5 km
- **Kindergarten & Schule:** 250 m bzw. 125 m
- **Universität FH Campus Wien:** ca. 1,1 km

Kaufpreis & Nebenkosten

- **Kaufpreis:** € 243.000,-
- **Monatliche Betriebskosten:** € 152,20 (inkl. Lift und Rücklage)
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Besichtigen Sie Ihr neues Zuhause!

Nutzen Sie die Möglichkeit eines **virtuellen 3D-Rundgangs** und überzeugen Sie sich selbst:

? [Hier klicken](#)

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – ob als **Eigennutzer** oder **Kapitalanlage**, diese Wohnung ist ein echtes Juwel! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung:

? **Kamil Lagun, M.Sc.**

? anfrage@lagun-real.at

? www.lagun-real.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap