Perfekt für Anleger, 1 Zimmerwohnung in der Laxenburgerstraße



Objektnummer: 183663430

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,20 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	94,72 €
USt.:	11,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mahmod Farokhnia

Lagun Realitäten GmbH
Theresiengasse 47 / Hofgebäude
1180 Wien

















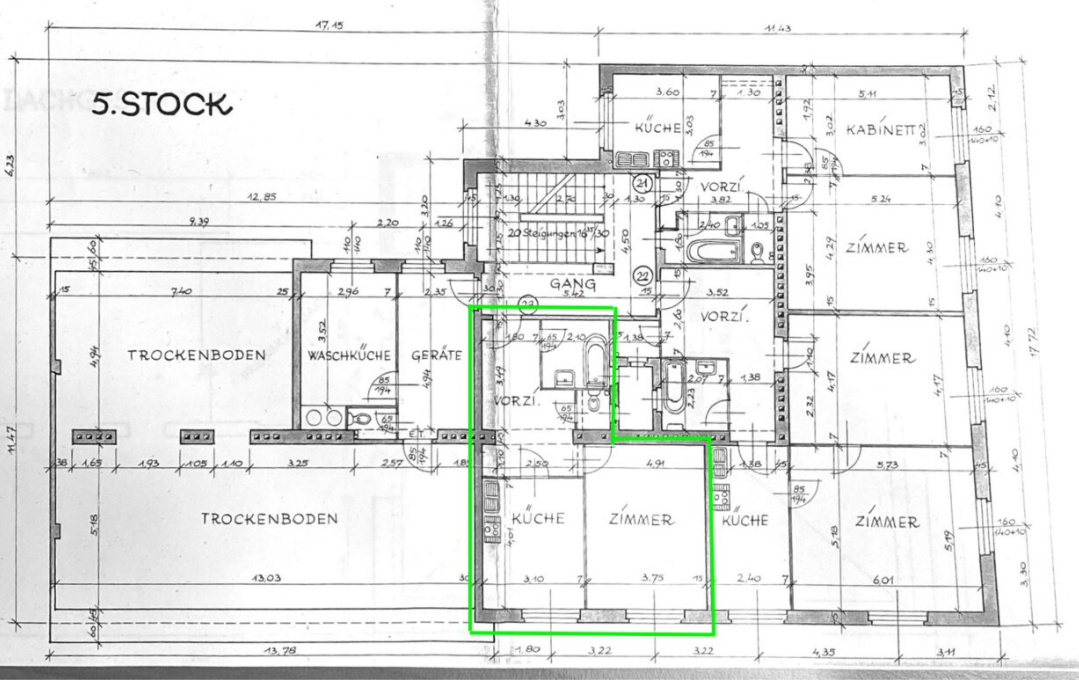






AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES WOHNHAUSES
EIGENTÜMER: MARIA BRA

MASZSTAB :



LAGUN

Objektbeschreibung

Perfekt für Anleger, 1 Zimmerwohnung in der Laxenburgerstraße

Diese gut aufgeteilte **1-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre optimale Raumgestaltung, eine separate Küche sowie ihre ausgezeichnete Lage in Favoriten. Ob als **Kapitalanlage oder als Eigennutzung** – dieses Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche: ca. 47,2 m²**
- **5. Liftstock** – bequem erreichbar
- **Separate Küche mit Essbereich**
- **Helles Wohn-/Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Kellerabteil (ca. 2 m²)** für zusätzlichen Stauraum
- **Gepflegter Neubau, Baujahr 1952**

Perfekte Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **aufstrebenden Wohngegend** mit **ausgezeichneter Infrastruktur**:

Nahversorgung & Freizeit:

- Supermarkt: 25 m
- Bäckerei: 125 m
- Einkaufszentrum: 600 m
- Arzt: 50 m, Klinik: 75 m, Apotheke: 300 m

Bildung & öffentliche Einrichtungen:

- Schule: 125 m
- Kindergarten: 250 m
- Universität: 1.125 m
- Polizei & Post: 250-375 m

Verkehrsanbindung:

- **U1 Keplerplatz**: 400 m (Direktverbindung ins Stadtzentrum)
- **Straßenbahn**: 160 m
- **Bus**: 125 m
- **Bahnhof**: 225 m

Die **Innenstadt** ist durch die U1 in wenigen Minuten erreichbar, und der nahegelegene **Hauptbahnhof Wien** bietet optimale Anbindungen.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Mahmod Farokhnia

Lagun Realitäten GmbH

? +43 664 426 1306

? m.farokhnia@lagun-real.at

? www.lagun-real.at

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

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.

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