

**Klein, fein und zentral: Traumhafte 1-Zimmer-Wohnung in  
1100 Wien um nur 199.900 €!**



©Favorite Immobilien

**Objektnummer: 6109/1500**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	35,39 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 120,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	35,65 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

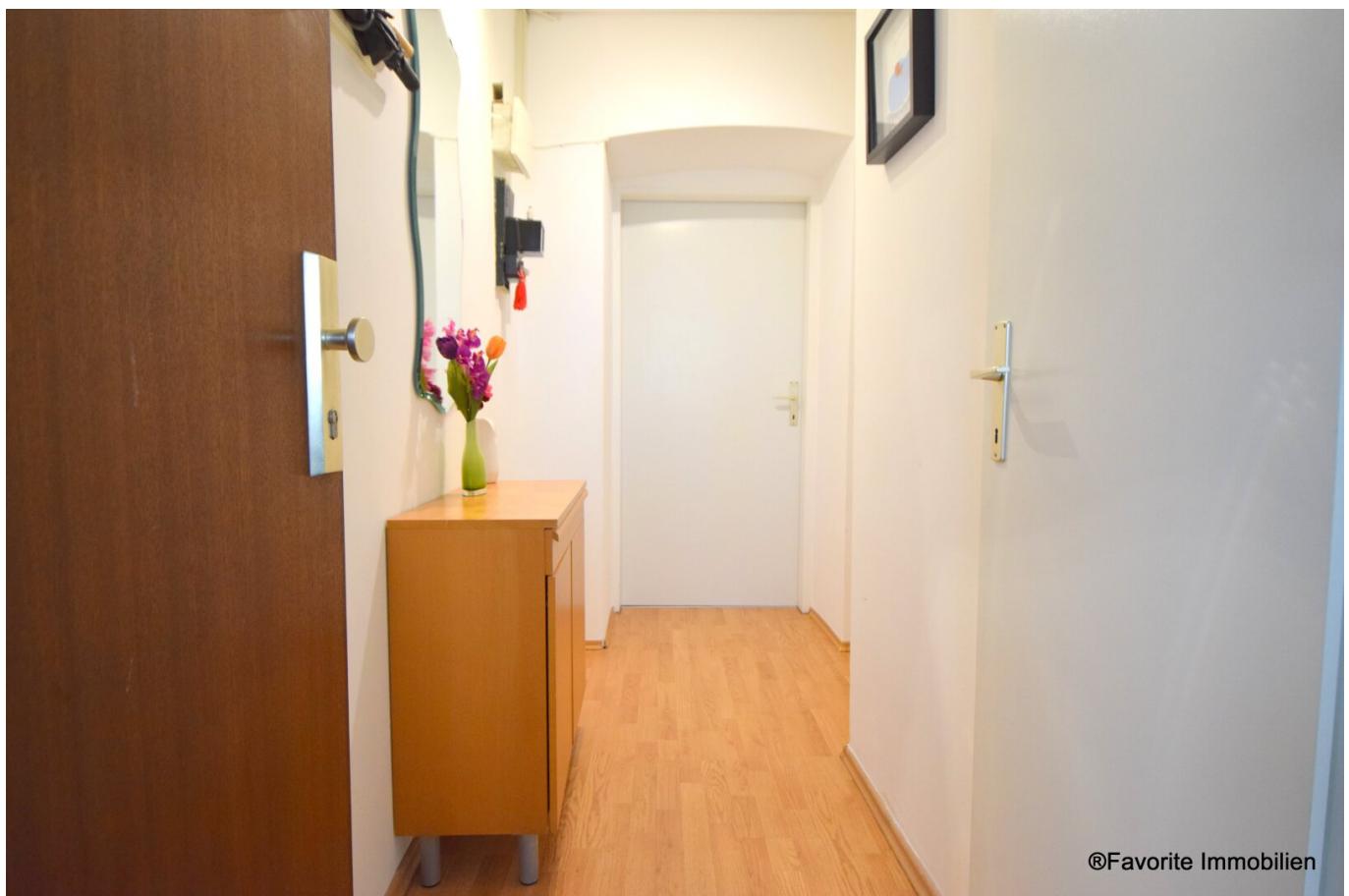
3.0% plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien



©Favorite Immobilien



©Favorite Immobilien



©Favorite Immobilien



©Favorite Immobilien



©Favorite Immobilien



# Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich unsere **3D Videotour** unter: <https://tour.ogulo.com/rmaw> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Entdecken Sie Ihre neue Wohlfühlloase im Herzen von 1100 Wien! Diese charmante Etagenwohnung bietet Ihnen auf 35 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein modernes und urbanes Leben benötigen. Sie befindet sich im 2. Stock (ohne Lift).

Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 199.900,00 € ist diese Wohnung nicht nur eine hervorragende Investition, sondern auch der ideale Rückzugsort für Singles oder Paare. Der offene Wohnbereich schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen und Ihre kreative Ader auszuleben. **Die niedrigen Betriebskosten in der Höhe von € 89,21** beinhalten bereits den Anteil der Reparaturrücklage und die USt.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein! Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Ob Bus, U-Bahn oder Straßenbahn – Sie erreichen problemlos alle wichtigen Ziele in der Stadt. Der Bahnhof ist ebenfalls in der Nähe, was Ihnen zusätzliche Flexibilität ermöglicht und Sie schnell zu Ihren Reisen inspiriert.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrte. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und Kliniken, die für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden sorgen. Familienfreundliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für junge Familien macht. Für Studierende ist die Nähe zur Universität ein großer Vorteil und macht das Pendeln einfach und bequem.

Lebensmittel und alltägliche Besorgungen sind dank zahlreicher Supermärkte und einer Bäckerei ebenfalls schnell erledigt. Genießen Sie die Vorteile einer urbanen Umgebung, in der Sie alles zu Fuß erreichen können.

Diese Etagenwohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist Ihr persönlicher Rückzugsort in einer der lebhaftesten Städte Europas. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet bereits auf Sie!

## Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent

zu kümmern. Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap