

**ERSTBEZUG nach Renovierung - DIREKT bei U1 -
PROVISIONSFREI !!!**



Objektnummer: 7939/2300161765

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,50 m ²
Nutzfläche:	60,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	249,96 €

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







So könnte Ihre Küche aussehen ...
(dieses Foto ist KI-generiert und dient nur als Beispiel)







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv beauftragt mit dem provisionsfreien Verkauf (d.h. Sie bezahlen keine Vermittlungsprovision) einer modernen und optimal angelegten 2 Zimmer-Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zur U1-Station „Altes Landgut“ (direkt vor der Haustür).

Die Wohnung wurde soeben weitgehend renoviert. So wurde eine neue Gas-Etagenheizung samt neuer Therme eingebaut. Alle Böden wurden erneuert. Die Wohnung wurde komplett neu ausgemalt. Die separate Toilette wurde erneuert. Alle Lampen in der Wohnung wurden erneuert. Die Fenster wurden nicht ausgetauscht, da es sich um hochwertige Alu-/Thermo-Fenster mit Thermopluglas samt Innen-Jalousien handelt.

Alle Räume dieser südwestseitig gelegenen und daher lichtdurchfluteten Wohnung mit 60,50 m², die sich im 5. Liftstock befindet, sind zentral begehbar.

Von jedem Zimmer hat man einen wunderschönen Blick auf den Süden von Wien.

Das geräumige Wohnzimmer mit 21 m² verfügt über genügend Platz auch für einen Speisebereich.

Auch das Schlafzimmer bietet mit 18 m² reichlich Platz für Schränke und Bett.

In der Küche kann eine moderne Einbauküche samt Frühstücksplatz eingebaut werden.

Vom zentralen Vorzimmer gelangt man in alle Räume der Wohnung.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und einem Handtuch-Heizkörper ausgestattet.

Eine separate Toilette rundet das Wohnangebot ab.

In allen Räumen wurden die Böden erneuert (ausgenommen die Fliesen im Bad).

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels neu eingebauter Gas-Etagenheizung.

Und natürlich gibt es auch ein Kellerabteil.

Die Betriebskosten inkl. Rücklage belaufen sich auf EUR 249,96 monatlich.

Die Infrastruktur der Wohnung ist ausgezeichnet. So ist die Haltestelle der U1 „Altes Landgut“ genau vor der Haustür. Somit ist man in 5 Minuten am Reumannplatz mit vielen weiteren Öffis, in 15 Minuten am Stephansplatz oder nach ein paar weiteren Stationen auf der Donauinsel.

Darüber hinaus hat man auch die Süd-/Ost-Tangente und die Südautobahn praktisch vor der Haustür und ist daher auch im Individualverkehr bestens aufgehoben.

Neben vielen fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten ist auch die Shopping City Süd nicht weit entfernt. Der FH Campus Wien am Alten Landgut mit einer Vielzahl an Studienrichtungen ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Und auch das beliebte Laaerberg Bad erreicht man problemlos zu Fuß.

Zusammengefasst ist diese gut angelegte Eigentumswohnung, die Ihnen viel Freude und Geborgenheit schenken wird, ein wunderbares Heim.

Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit, für sich und Ihre Lieben ein neues, gemütliches Zuhause zu schaffen.

Doch Sie müssen diese Wohnung nicht bewohnen, um sie zu lieben.

Die Wohnung eignet sich natürlich auch als Anlageobjekt, deren viele Vorzüge eine Vermietung mit ansprechender, wertgesicherter Rendite ermöglichen.

Dadurch, dass die Wohnung zentral begehbar ist, kommt sie auch für eine Zweier-WG in Frage. Dies umso mehr, als sich, wie bereits erwähnt, der FH Campus Wien in Gehweite befindet.

Gerne unterstütze ich Sie im Anschluss an den Ankauf der Wohnung bei der optimalen

Vermietung Ihrer Wohnung.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Alexandra Urban

Tel: 0699 / 184 100 10

E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at

P.S.: Bitte beachten Sie, dass die Einrichtungsvorschläge nur als Beispiel dienen und die Einrichtungsgegenstände nicht im Wohnungspreis inkludiert sind.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap