

**RUHIGE, SONNIGE 3-ZIMMERWOHNUNG IM 5. LIFTSTOCK
AB OKTOBER BEZIEHBAR**



Objektnummer: 145824

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,93 m ²
Gesamtfläche:	78,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	211,13 €
Heizkosten:	41,20 €
USt.:	32,10 €
Provisionsangabe:	

8.100,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

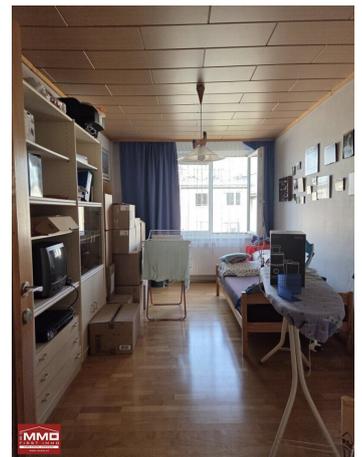


Margarita Colic

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG

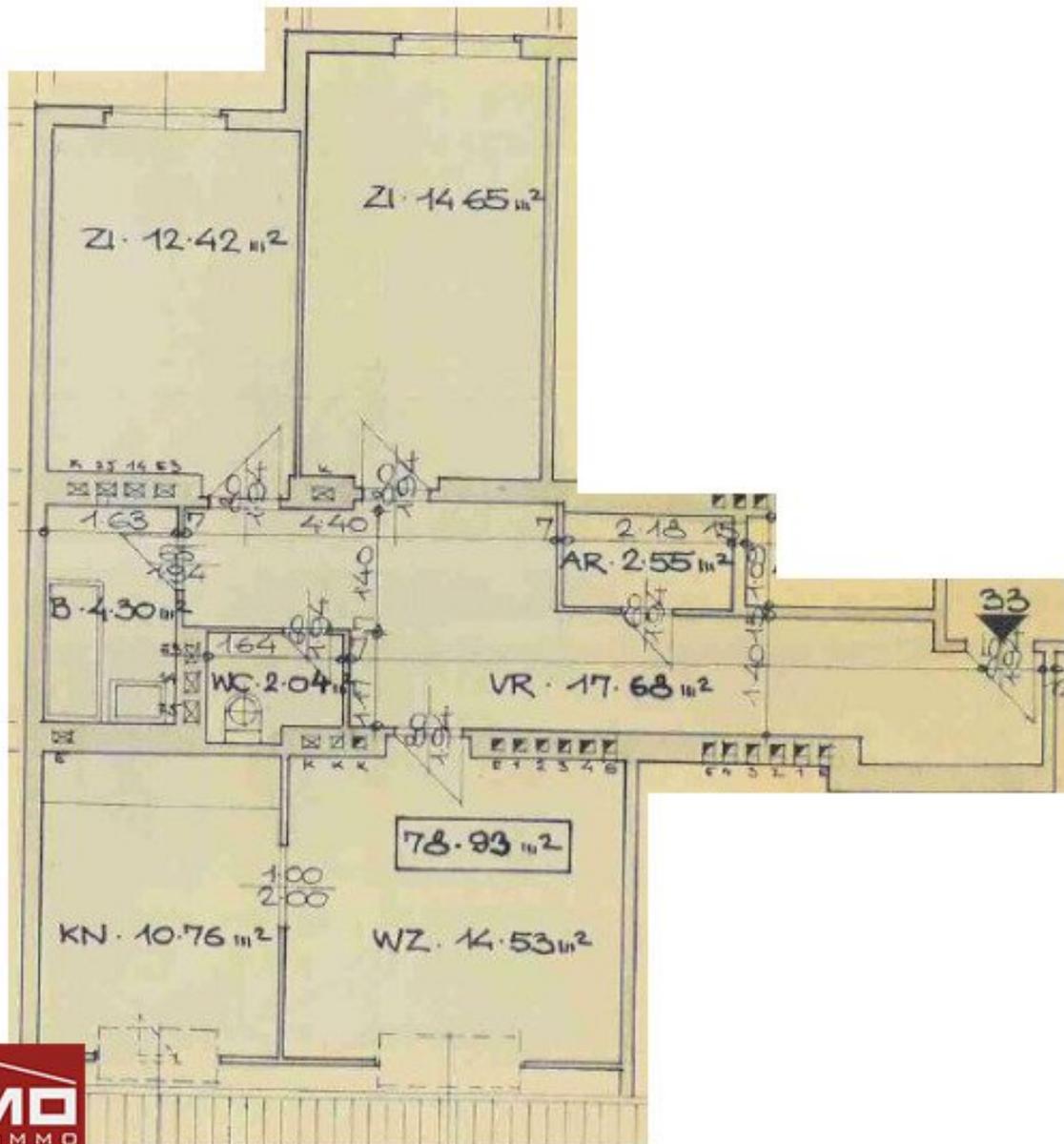












Objektbeschreibung

Diese schön angelegte, 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Liftstock (Dachgeschoß) mit einem Wohnzimmer, welches einfach mit der großen Küche in einen geräumigen, modernen Wohnzimmer-Küchenbereich umgestaltet werden kann und Richtung ruhiger Seitenstraße liegt, zwei hofseitigen und daher ruhigen, geräumigen Schlafzimmern, einem Abstellraum, einem zentralen Vorzimmer sowie Bad und extra WC. Zur Wohnung gehört ein trockenes Kellerabteil.

Die Wohnung ist mit älteren Möbeln ausgestattet, befindet sich in gepflegtem Zustand und kann grundsätzlich, mit geringfügigen optischen Verbesserungen, sofort bezogen werden. Die Fenster in den Schlafzimmern wurden erneuert und sind mit Innenjalousien sowie Verdunkelungsvorhängen ausgestattet.

Die Fenster im Wohnzimmer und Küche sind elektrisch mit Fernbedienung öffnbar und innen und außen mit einer Rollläden verdunkelbar.

Der Wohnungseingang ist mit einer Sicherheitstüre geschützt.

Der Rücklagenbetrag beträgt ab Juli 2025 118,40.

Ansonst beinhaltet die monatliche Belastung die Betriebskosten, Verwaltung, Heizung und Warmwasser. incl. MwSt.

Die Infrastruktur der Gegend ist hervorragend: die Autobuslinien 7A, 15A und 65A (ca. 12 Min bis zur U1 Reumannplatz) sowie die Straßenbahnlinie 1, (ca 15 Minuten Bhf. Matzleinsdorferplatz ÖBB), die Klinik Favoriten, zahlreiche Ärzte, Apotheken, Schule, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten (Eisring, Wienerberggründe,...) und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Geh-, Fahrrad- oder Autominuten entfernt.

Eine umfassende thermische Sanierung der gesamten Anlage ist geplant.

Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme-Hauszentralheizung.

Übergabe:

Die Wohnung ist ab September/Oktober 2025 verfü- und beziehbar.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Margarita Colic jederzeit gerne unter der Tel. +43 676 844 752 206 oder unter mc@1mmo.at zur Verfügung!

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstütze ich Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap