

**Top schöne & gepflegte Wohnung in sehr gepflegtem
Mehrfamilienhaus + Garage**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6109/1522

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,18 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.432,18 €
Betriebskosten:	129,00 €
USt.:	14,41 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46



"Vollmöblierte 2- Zimmer Wohnung- Nähe Arthaberpark"



Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese charmante Wohnung in der begehrten Lage des 10. Bezirks bietet Ihnen nicht nur ein hervorragendes Wohngefühl, sondern auch eine ideale Anbindung an das städtische Leben.

Mit einer großzügigen Fläche von **56,18 m² auf der 3. Etage mit Lift** erwarten Sie in dieser gepflegten **2-Zimmer-Wohnung** lichtdurchflutete Räume und eine moderne Ausstattung. Die offene Wohnküche lädt zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie ein. Fliesen und Laminat sorgen für ein ansprechendes Ambiente und machen die Wohnung zu einem echten Wohlfühlort.

Zurzeit ist die Wohnung bis **Juli 2027 befristet vermietet**. Die Mieteinnahmen belaufen sich bei **€ 800,00 Brutto**.

Ein besonderes Highlight ist die **inkludierte Garage**, die Ihnen nicht nur Sicherheit bietet, sondern auch das lästige Parkplatzsuchen in der Stadt überflüssig macht. Der **Fernwärmeanschluss** im Haus sorgt zudem für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Ob **Bus, U-Bahn oder Straßenbahn** – Sie sind schnell und unkompliziert an Ihrem Ziel. Der **nahegelegene U1 Linie und der schnell erreichbare Hauptbahnhof** ermöglichen Ihnen zudem eine problemlose Anreise in andere Teile Wiens oder darüber hinaus.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für Familien macht. Auch für Studierende ist die Nähe zur Universität ein klarer Vorteil. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie für den täglichen Bedarf alles in Reichweite haben.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern! Der Kaufpreis von **249.000,00 €** macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in einer der schönsten Städte Europas. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Insgesamt bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt - eine **optimale Verkehrsanbindung**, eine **moderne Ausstattung** und eine **ideale Lage** in der Nähe wichtiger Einrichtungen. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumimmobilie persönlich zu zeigen!

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 Wohnraum 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 <1.000m

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