

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage – ideal für Paare oder als WG! PROVISIONSFREI!



Objektnummer: 7885/150

Eine Immobilie von KALCON BAU GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arthaberplatz 10
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1962
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.372,88 €
Betriebskosten:	152,36 €
USt.:	15,24 €

Ihr Ansprechpartner



Team KALCON

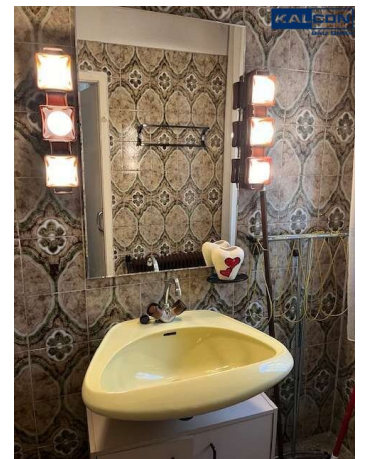
KALCON BAU GmbH
Tenschertstraße 8
1230 Wien

T +43 1 505 75 26
F +43 1 505 75 26 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

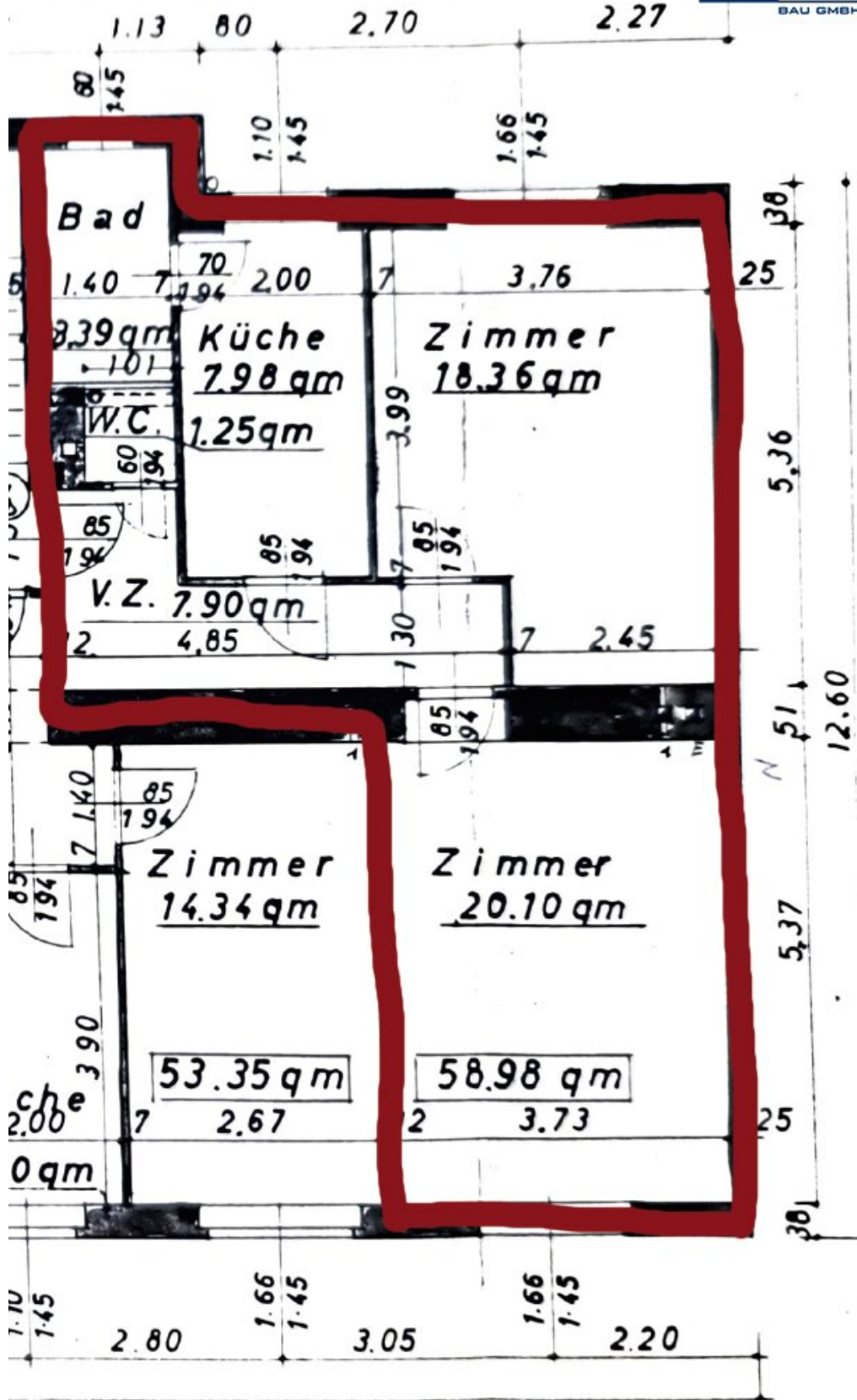
Verfügung.











Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit solider Ausstattung – sofort einziehen und wohlfühlen!

Diese **gepflegte** und **voll möblierte** 2-Zimmer-Wohnung im 1. **Liftstock** eines wärmegeprägten Hauses bietet Ihnen ein behagliches Zuhause in ruhiger Lage mit Blick auf den Arthaber-Park. Das Gebäude wurde vor rund 10 Jahren **umfassend thermisch saniert** – inklusive **Fenstertausch** – und präsentiert sich in gutem Gesamtzustand. Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine attraktive Immobilie in angenehmer Wohnlage suchen.

Raumaufteilung & Ausstattung:

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung:

- Ein großzügiges Vorzimmer empfängt Sie mit viel Platz für Garderobe und Stauraum.
- Das helle Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein.
- Das sehr geräumige Schlafzimmer liegt hofseitig und garantiert angenehme Ruhe.
- Die Küche ist funktional ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.
- Das Badezimmer mit Badewanne ist über die Küche erreichbar.
- Das separate WC nahe dem Wohnungseingang bietet zusätzlichen Komfort und ist mit einem eigenen Waschbecken ausgestattet.
- Für optimalen Sonnenschutz sorgen Außenjalousien an den straßenseitigen Fenstern sowie in der Küche.

Rücklagenstand per 31.12.2023

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 belaufen sich die Rücklagen der Liegenschaft auf insgesamt ca. EUR 85.000,00.

Dieser solide Rücklagenstand unterstreicht die vorausschauende und

verantwortungsbewusste Verwaltung der Immobilie. Die vorhandenen Mittel bieten eine stabile finanzielle Basis für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen sowie eventuelle Modernisierungen und gewährleisten somit den nachhaltigen Werterhalt der Liegenschaft.

Hervorragende Infrastruktur – alles in Ihrer Nähe

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In nur etwa **3 Gehminuten** erreichen Sie die nächste **Straßenbahnstation**, die Sie innerhalb von **3 Minuten** zur **U1-Station Reumannplatz** bringt – eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum ist somit garantiert.

Der **Wiener Hauptbahnhof** ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto rasch erreichbar: Sie benötigen etwa **10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln** oder **nur 8 Minuten mit dem Auto**. Durch die nahegelegene **Laxenburger Straße** besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das überregionale **Straßennetz**, was sowohl für Pendler als auch Vielfahrer ideal ist.

Gegenüber der Liegenschaft befindet sich die **Volkshochschule Favoriten**, ein Ort für Bildung und kulturellen Austausch. Für Ihre täglichen Einkäufe bietet die nur **5 Gehminuten** entfernte **Herzpassage** eine Vielzahl an **Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten**.

Ein **Supermarkt** sowie eine **Apotheke** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in etwa **3 Minuten zu Fuß** erreichbar. Auch das **Magistratische Bezirksamt Favoriten** liegt nicht weit entfernt – Sie erreichen es in rund **8 Gehminuten**, direkt bei der **U1-Station Keplerplatz**.

Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter öffentlicher Anbindung und Nahversorgung – ideal für ein komfortables und gut vernetztes Stadtleben.

Die Wohnung wird **voll möbliert übergeben** und ist **ab sofort bezugsfertig** – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! **Für weitere Informationen steht Ihnen das Team der KALCON BAU GmbH gerne unter immo@kalcon.at oder +43 1 505 75 26 zur Verfügung.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <175m

Klinik <375m

Krankenhaus <1.425m

Kinder & Schulen

Schule <50m

Kindergarten <325m

Universität <800m

Höhere Schule <2.200m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <375m

Bank <325m

Post <300m

Polizei <650m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap