

## Eigennutzer und Anleger aufgepasst! 3-Zimmer beim Sonnwendviertel



**Objektnummer: 960/73235**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,25 €
<b>USt.:</b>	20,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

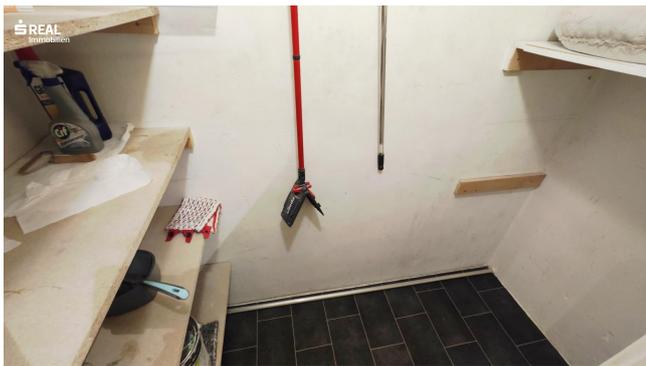
T +43 (0)5 0100 - 26260



Mitglied des  
immobilienring.at



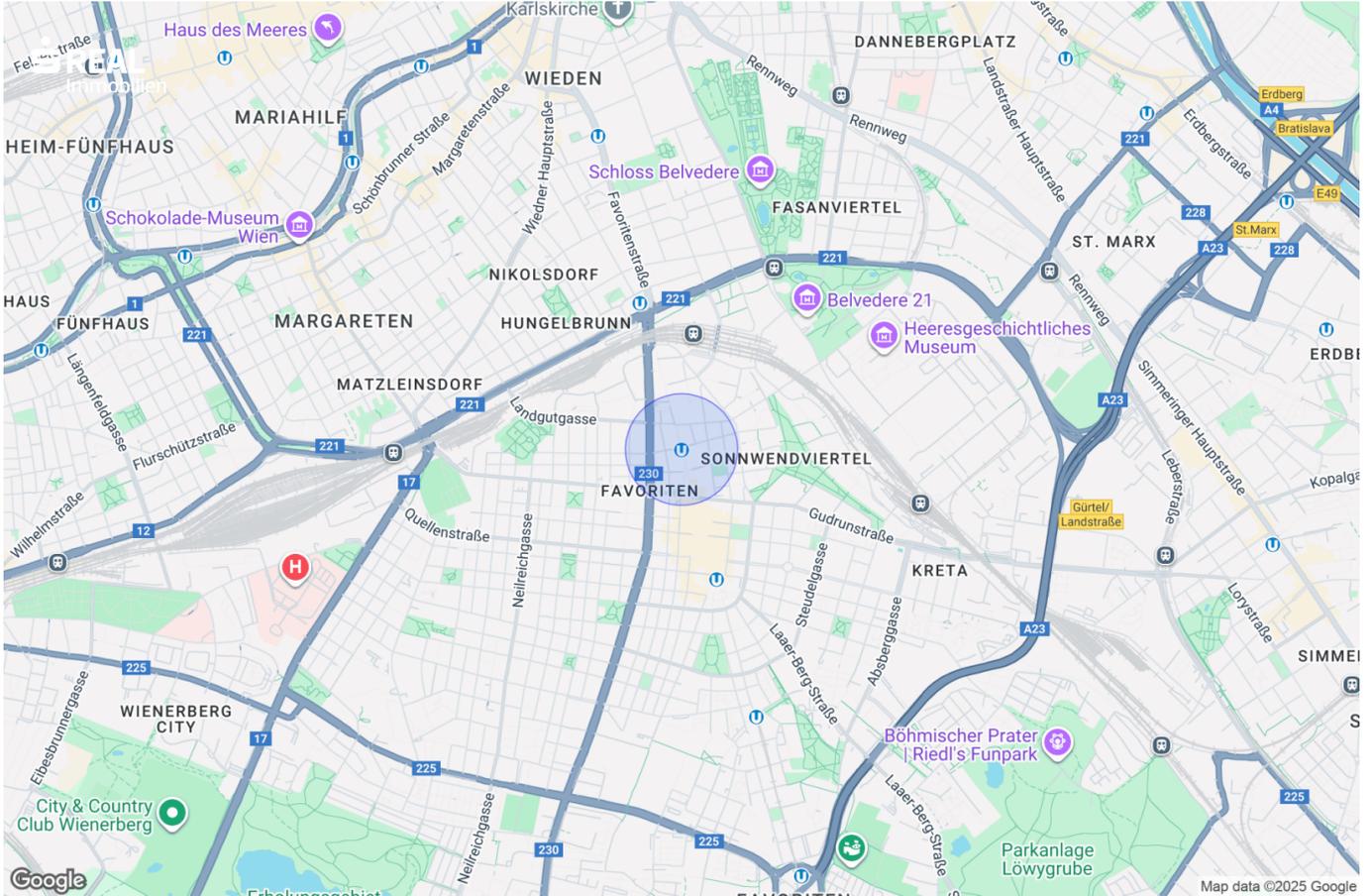








Skizze 4.Stock



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in der Scheugasse im 10. Bezirk.

Das Objekt befindet sich im 1. Stock (ohne Lift) eines thermisch sanierten Hauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre zentrale Lage.

### Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer
- Zwei hofseitige Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

### Ausstattung

- Gepflegter Gesamtzustand – sofort beziehbar
- Neuwertige Isolierfenster
- Optimale Aufteilung, zentral begehbar
- Haus thermisch saniert

### Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr guten, zentralen Lage des 10. Bezirks:

- U1 Keplerplatz in unmittelbarer Nähe
- Wiener Hauptbahnhof fußläufig erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Einrichtungen in direkter Umgebung

## **Fazit**

Eine attraktive Wohnung mit idealer Infrastruktur und guter Anbindung – perfekt als Eigenheim oder Anlageobjekt.

Besichtigen Sie jetzt!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.