

GEMÜTLICHE 2-Zimmer-Wohnung in Favoriten! Ihre neue Stadtwohnung!



Objektnummer: 1757/357

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	219.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.033,15 €
Betriebskosten:	85,56 €
Heizkosten:	55,37 €
USt.:	19,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

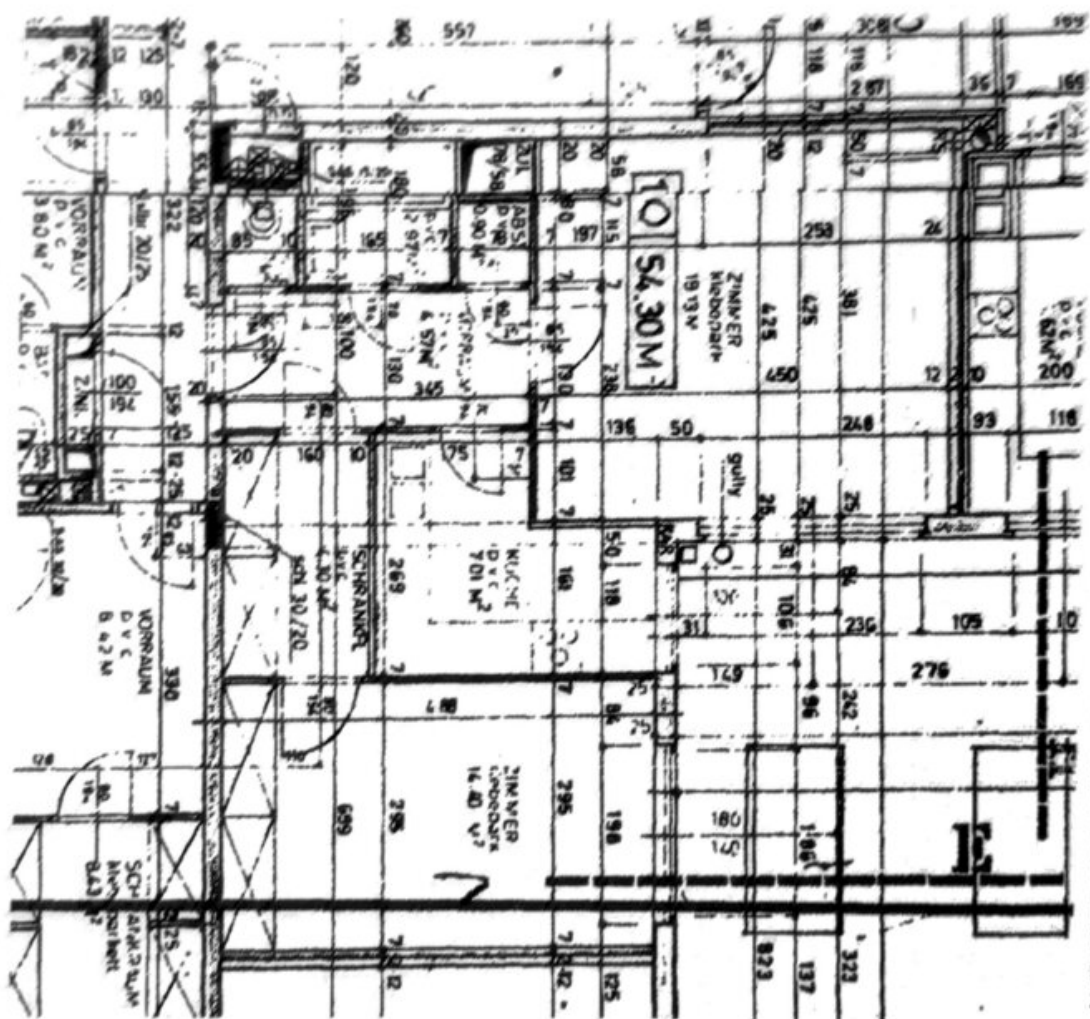
Immobilien Sablatnig











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese stilvolle Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses im 10. Bezirk (Favoriten) vereint urbanes Lebensgefühl mit modernem Wohnkomfort. Auf einer großzügigen Wohnfläche von **54,3 m²** erwarten Sie **zwei lichtdurchflutete Zimmer** und ein durchdachtes Raumkonzept, das Singles, Paare oder Investoren gleichermaßen begeistert.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine **Möbelablöse in Höhe von EUR 20.000,-** ist für die **moderne Einbauküche und das Inventar** vorgesehen und bietet Ihnen die Möglichkeit, sofort einzuziehen und sich rundum wohlfühlen.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: **54,3 m²**
- **2 helle Zimmer** mit Parkett- und Fliesenböden
- **Moderne Einbauküche** inklusive Inventar (Ablöse EUR 20.000,-)
- **Badezimmer mit Dusche** – praktisch und elegant
- **Personenaufzug** für bequemen Zugang
- **Wasch- und Trockenraum** im Haus
- **Zentrale Gasheizung** für wohlige Wärme
- Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft
- **Atemberaubender Stadtblick**

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks – Favoriten**.

Hier genießen Sie perfekte Infrastruktur und exzellente Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen – **Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten** sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten wie **Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum**.

Auch kulturell und kulinarisch hat der Bezirk viel zu bieten: Restaurants, Cafés und grüne Erholungsflächen machen das Leben hier besonders angenehm.

Energie & Technik

- Heizung: **Zentralheizung (Gas)**
- **Energieausweis vorhanden – gültig bis 28.10.2029**
- **Heizwärmebedarf (HWB): 51,30 kWh/m²a – Energieklasse C**
- **Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 1,27 – Energieklasse C**

Fazit

Diese **attraktive Eigentumswohnung in 1100 Wien** kombiniert modernen Wohnkomfort, hervorragende Lage und eine hochwertige Ausstattung.

Die vorhandene Küche und das stilvolle Inventar können gegen eine **Ablöse von EUR 20.000,-** übernommen werden – ideal für alle, die sofort einziehen und das urbane Leben in Wien genießen möchten.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!

Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap