Helle 2-Zimmer-Wohnung zum TOP Preis



Wohnbereich_m_Kueche_3

Objektnummer: 1684/182

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	160.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.076,92 €
Betriebskosten:	139,17 €
USt.:	13,92 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

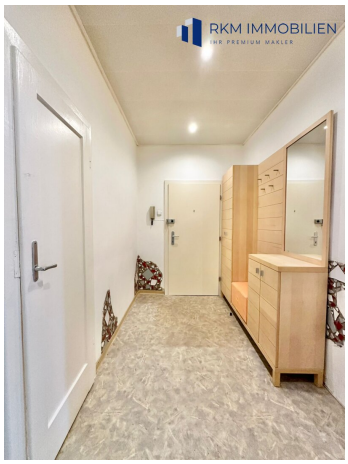
RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN

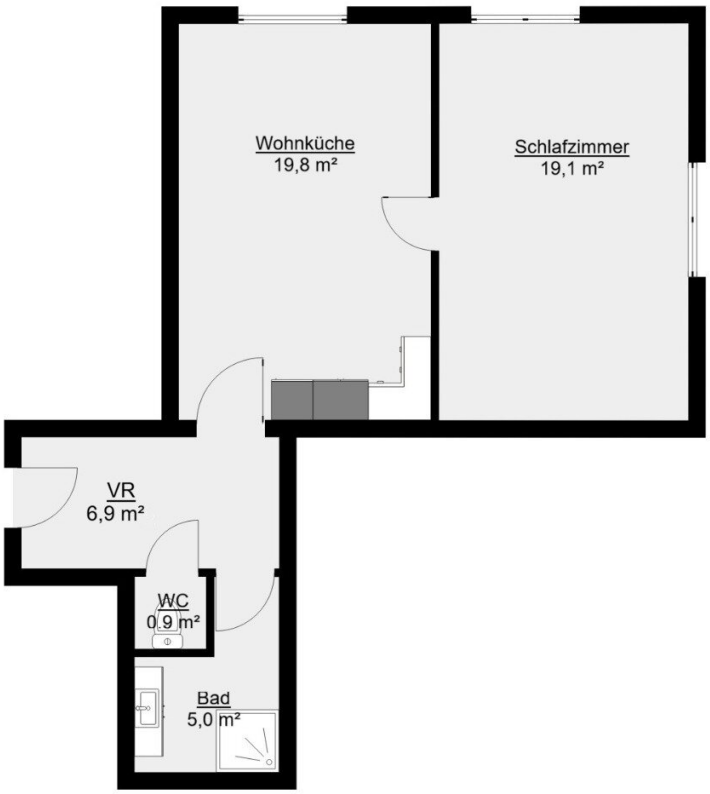

RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



Objektbeschreibung

? BESCHREIBUNG

Diese charmante und gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** in attraktiver Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks** bietet nicht nur ein angenehmes Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung an das urbane Leben.

Mit einer Wohnfläche von ca. **52 m²** eignet sich die Wohnung ideal sowohl zur **Eigennutzung** als auch als **langfristiges Investitionsobjekt**. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Raumnutzung und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der **offene Ausblick**, der für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Die Wohnung verfügt über eine **moderne Einbauküche**, die funktional gestaltet ist und ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung bietet. Das Badezimmer ist mit einer **praktischen Dusche** ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Für angenehme Temperaturen sorgt eine **Gas-Etagenheizung**, während die **Doppel- bzw. Mehrfachverglasung** der Fenster eine ruhige und energieeffiziente Wohnatmosphäre gewährleistet.

? LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Ob **U-Bahn, Straßenbahn, Bus oder Bahnhof** – sämtliche öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar. Auch der Anschluss an das überregionale Straßennetz ist in unmittelbarer Nähe gegeben.

Die Umgebung bietet eine perfekte Nahversorgung:

Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten sowie Supermärkte und Bäckereien befinden sich in fußläufiger Distanz.

? **Urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und stabiler Nachfrage**

? KAUFPREIS

€ 160.000,00

?? MIETRECHTLICHER HINWEIS (WICHTIG FÜR INVESTOREN)

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen unterliegt das Objekt **dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG)**.

Für Vermietungen ist daher grundsätzlich der **Richtwertmietzins gemäß § 16 MRG** anzuwenden.

? Dies bedeutet insbesondere, dass die Mietzinsbildung gesetzlichen Beschränkungen unterliegt (z. B. Richtwert zuzüglich zulässiger Zuschläge für Lage und Ausstattung).

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und ersetzen keine individuelle rechtliche Prüfung im Einzelfall.

? ABSCHLUSS

Für nur € 160.000 bietet sich hier eine attraktive Gelegenheit, eine Wohnung in guter Wiener Lage zu erwerben – ideal für Eigennutzer oder Anleger mit langfristiger Perspektive.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

? KONTAKTAUFNAHME & BESICHTIGUNG

Für weitere Informationen, Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Ihr Ansprechpartner gerne zur Verfügung:

Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc

Immobilienberater

? +43 677 63 23 4602

? nilay.bagchi@rkm-immo.at

? Besichtigungen erfolgen **ausschließlich nach Terminvereinbarung**.

?? RECHTLICHE HINWEISE & PROVISION

Maklerprovision:

Im Falle eines erfolgreichen Geschäftsabschlusses wird eine Vermittlungsprovision in Höhe von

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

gemäß Immobilienmaklerverordnung in Rechnung gestellt.

Doppelmaklertätigkeit:

Der Makler ist als Doppelmakler tätig und steht somit sowohl mit dem Abgeber als auch mit dem Interessenten in einem Vertragsverhältnis.

Wirtschaftliches Naheverhältnis:

Es wird darauf hingewiesen, dass kein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber besteht.

? ALLGEMEINE HINWEISE

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Alle Flächen- und Maßangaben sind als ungefähre Richtwerte zu verstehen. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kaufvertrag vereinbarten Inhalte.

Der Verkauf erfolgt lastenfrei, sofern im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird.

? RÜCKTRITTSRECHT (FAGG – FERN- & AUSWÄRTSGESCHÄFTE)

Handelt es sich beim Interessenten um einen Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, so hat dieser das Recht, binnen **14 Tagen ab Vertragsabschluss vom Maklervertrag ohne Angabe von Gründen zurückzutreten**, sofern dieser außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernkommunikationsmittel abgeschlossen wurde.

Wurde der Makler vor Ablauf der Rücktrittsfrist ausdrücklich mit der vorzeitigen Tätigkeit beauftragt und über sein Rücktrittsrecht belehrt, so verliert der Verbraucher bei vollständiger Vertragserfüllung sein Rücktrittsrecht.

? DATENSCHUTZ

Die im Rahmen der Geschäftsabwicklung übermittelten personenbezogenen Daten werden gemäß den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen (insbesondere DSGVO) verarbeitet und ausschließlich zur Bearbeitung der Anfrage sowie zur Abwicklung des Vermittlungsauftrages verwendet.

?? HINWEIS

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und nach bestem Wissen zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.

Einige Fotos wurden mittels virtuellem Staging optimiert, um das Potenzial des Objekts bestmöglich darzustellen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap