

## **CHARMANTE 2-Zimmer-Wohnung in Favoriten – Ihr Sanierungsprojekt!**



Immobilien Sablatnig.

**Objektnummer: 1757/370**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	42,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.281,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	41,39 €
<b>Heizkosten:</b>	23,18 €
<b>USt.:</b>	9,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**





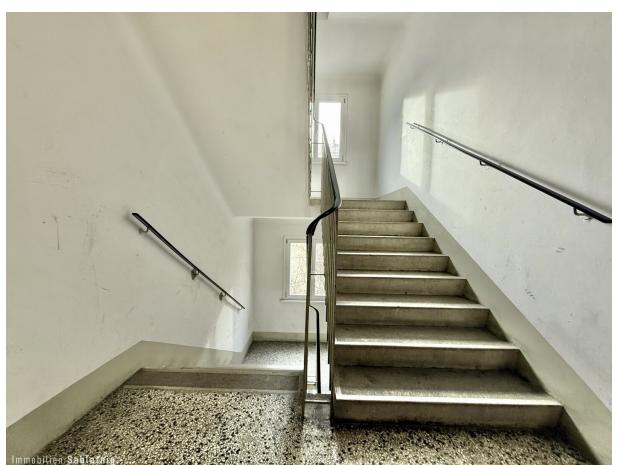




Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig



Immobilien.Sablatnig



Immobilien Sablatnig



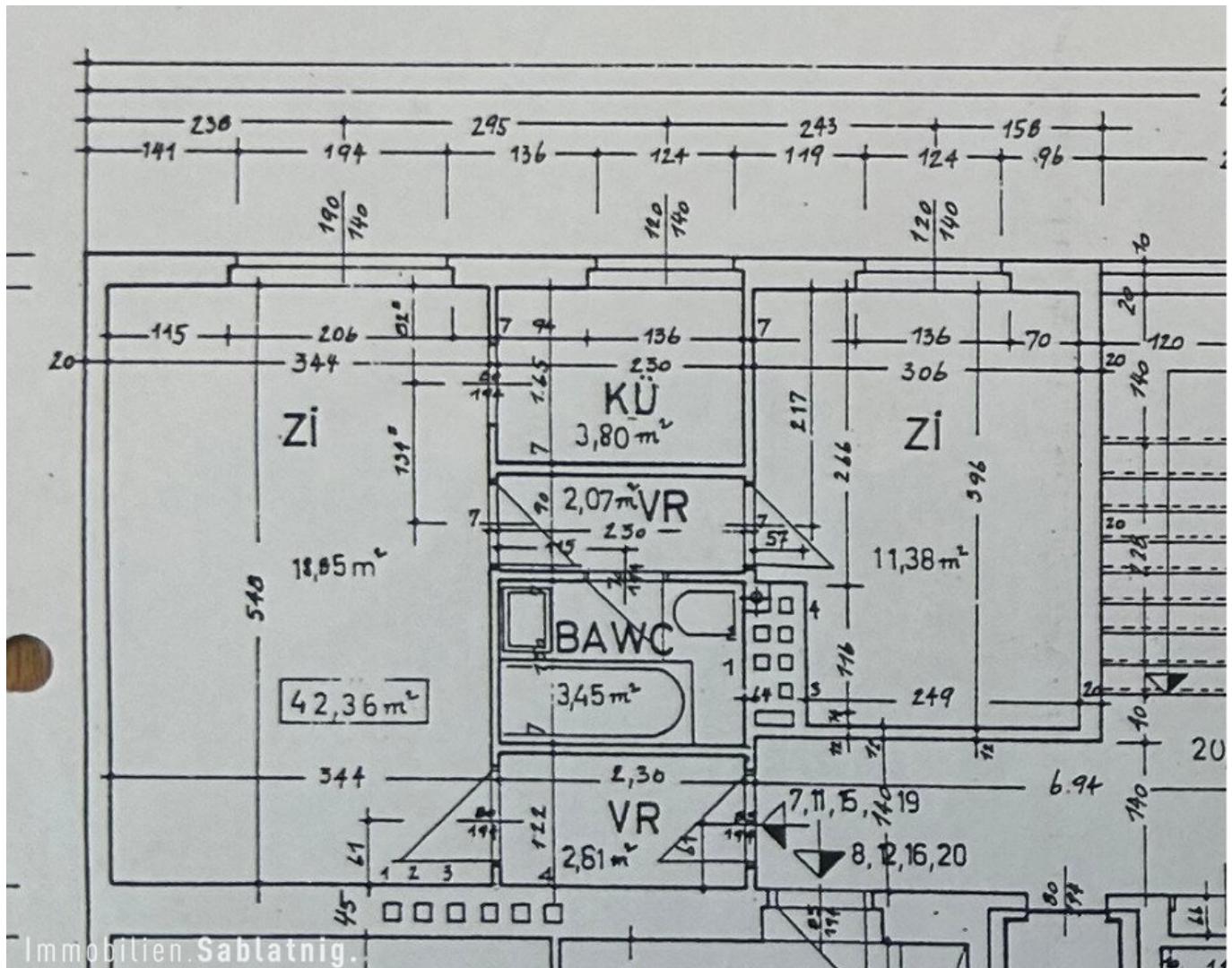
Immobilien Sablatnig







Immobilien Sablatnig.



Immobilien. Sablatnig.

# Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine hervorragende Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen. Mit einer optimal angelegten Wohnfläche von **42,36 m<sup>2</sup>** und zwei angenehm hellen Zimmern eignet sich dieses Objekt ideal für **Singles, Paare, Studierende** oder als **attraktive Anlageimmobilie**.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – perfekt für alle, die ihre Kreativität ausleben und ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Ob stilvolle Erstwohnung oder charmantes Investment: Hier haben Sie die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand echtes Potenzial zu entfalten.

## Highlights der Wohnung

- Lichtdurchflutete Räume mit idealem Grundriss
- Ruhige Lage im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes
- Hervorragende Möglichkeiten zur individuellen Sanierung und Gestaltung
- Attraktiver Kaufpreis – ideal auch für Anleger
- Perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung

## Lage & Infrastruktur

Die Lage könnte kaum besser sein. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie im Alltag benötigen:

## Gesundheitsversorgung

- Ärzte
- Apotheken

- Kliniken
- Krankenhäuser

## **Familienfreundlich**

- Kindergärten
- Schulen
- Naherholungsbereiche in Reichweite

## **Einkaufsmöglichkeiten**

- Supermärkte
- Bäckereien
- Geschäfte des täglichen Bedarfs

## **Perfekte Verkehrsanbindung**

- Nahe Bus- und Straßenbahnhaltestellen
- U-Bahn-Stationen in kurzer Gehdistanz
- Bahnhof in unmittelbarer Nähe – ideal für Pendler und Ausflüge

Die ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz ermöglicht Ihnen maximale Flexibilität – ob in die Innenstadt, ins Büro oder ins Wiener Umland.

## Fazit

Diese Wohnung verbindet **urbanes Lebensgefühl mit hervorragender Infrastruktur und gestalterischer Freiheit.**

Ob Eigennutzer oder Investor: Hier erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern eine wertbeständige Zukunftschance in einer der dynamischsten Städte Europas.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und schaffen Sie sich Ihr persönliches Wohnprojekt im Herzen Wiens!

### **Jetzt Besichtigungstermin sichern!**

Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Termin. 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:+43(0)6781293010) 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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap