

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



Objektnummer: 1757/370

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

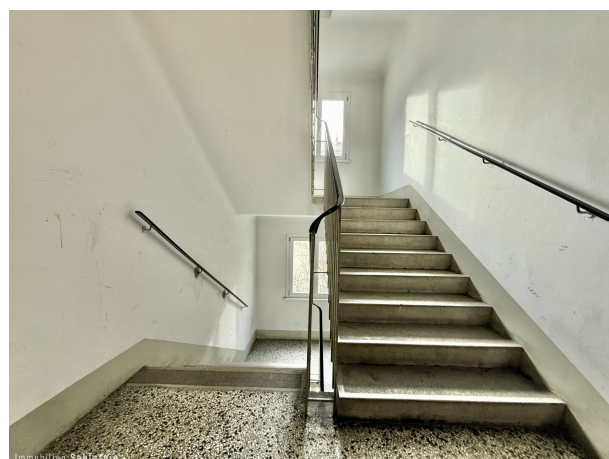


Axel Pagacz





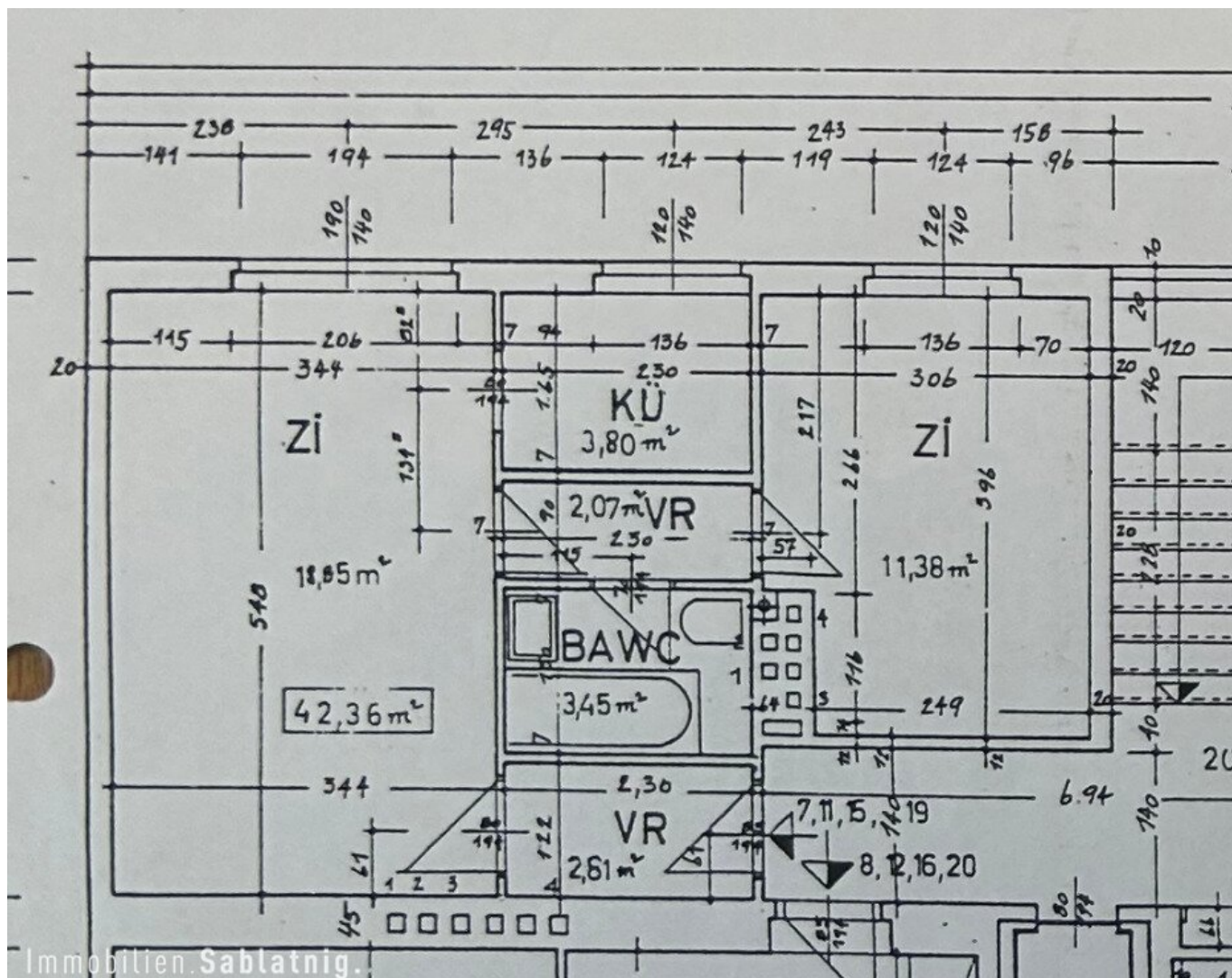












Objektbeschreibung

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 m²** 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:+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 <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