

> > Schönes Wohnen in Top Lage I MB IMMOBILIEN <



Schlafzimmer mit großer Fensterfront

Objektnummer: 4539

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1993
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Nutzfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	200.000,00 €
Betriebskosten:	85,10 €
USt.:	11,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Kusbach

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76





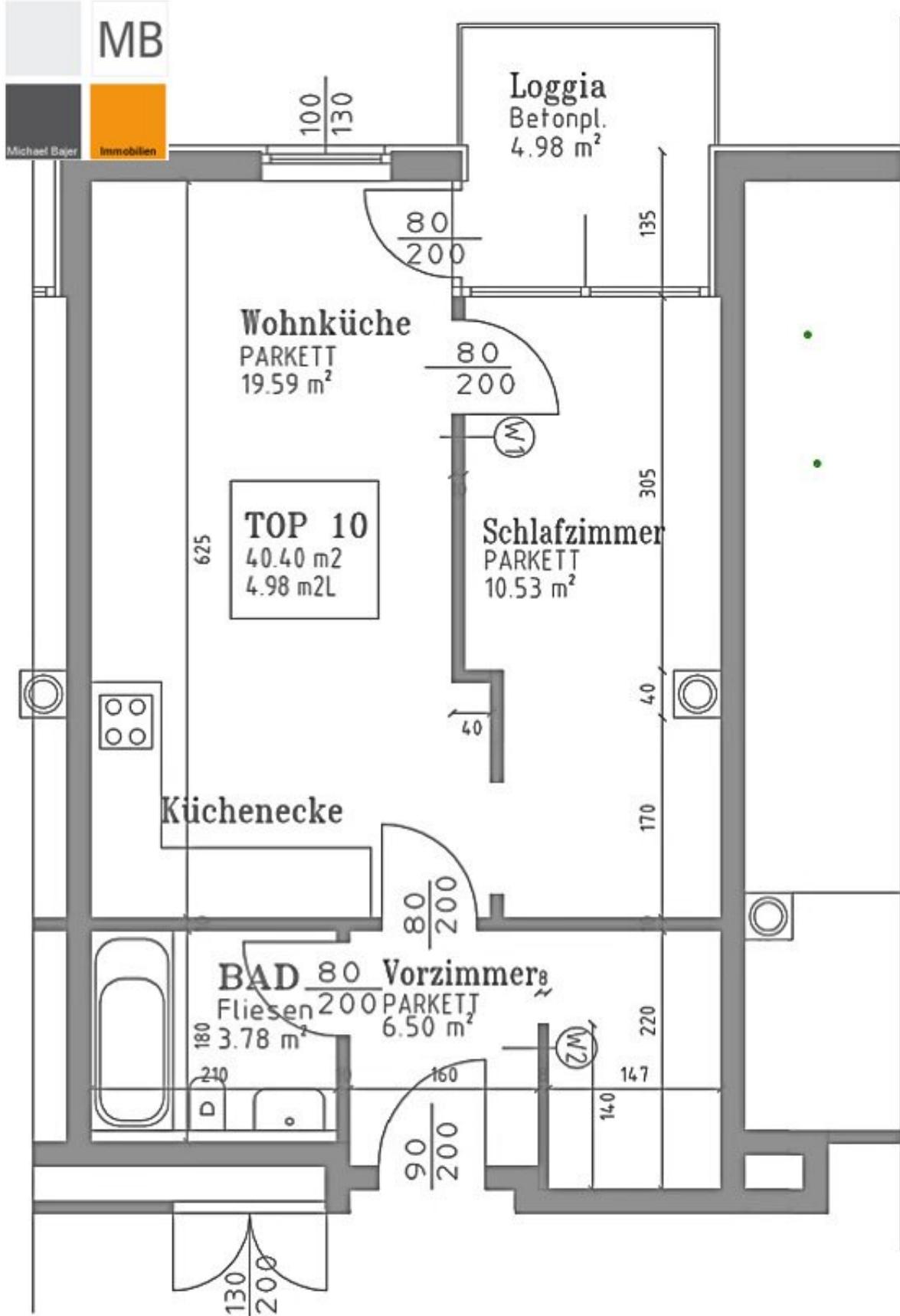


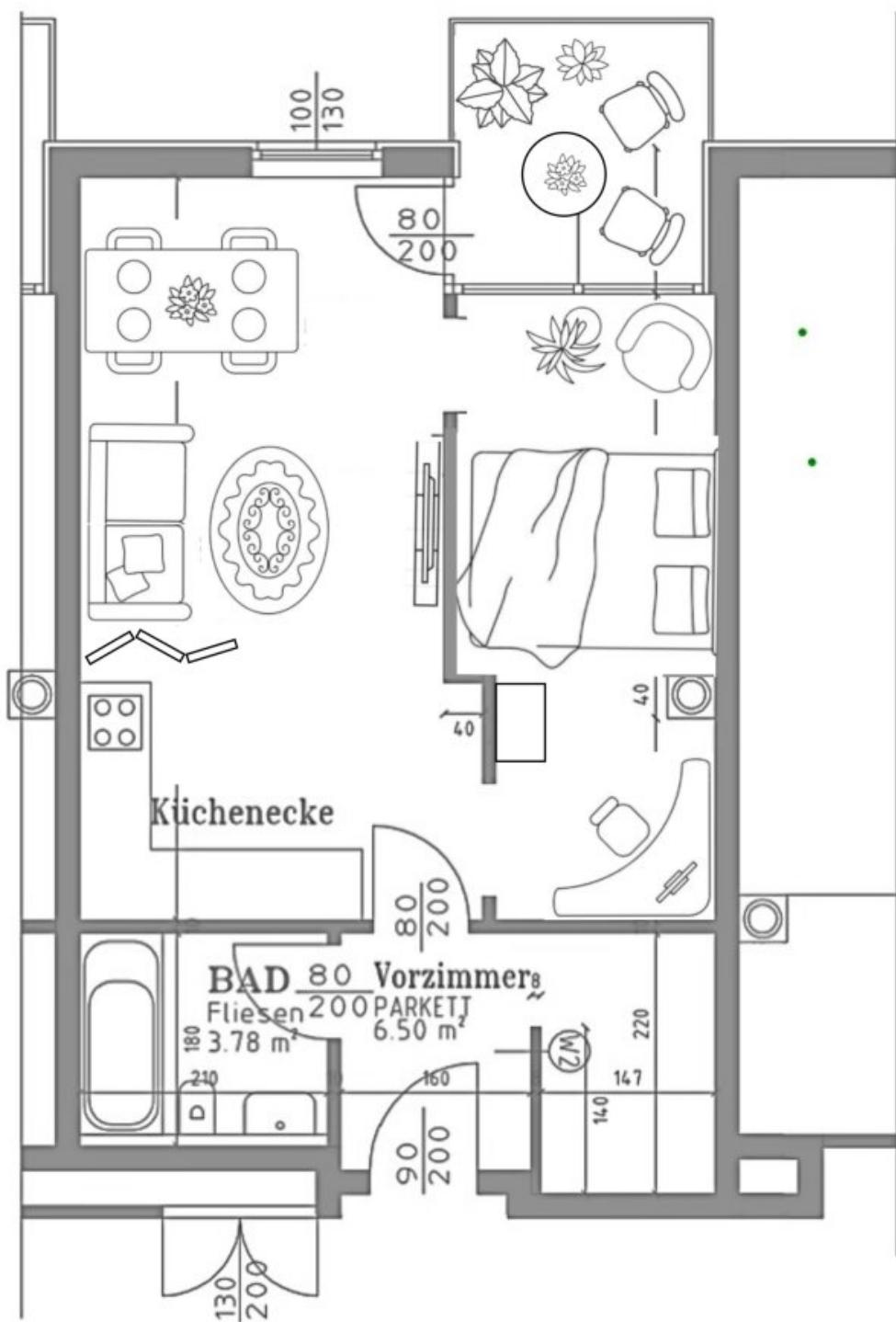


MB

Michael Baier

Immobilien







Objektbeschreibung

Wohntipp für Pendler, Singles, Paare!

Diese Wohnung überzeugt durch ihre intelligente Raumaufteilung und das offen gestaltete Wohnkonzept, das Ihnen gefühlt mehr Platz bietet.

Die ruhige Innenhoflage sorgt für Erholung und Privatsphäre – mitten in der Stadt und dennoch fern von Hektik und Straßenlärm.

Eckdaten:

- **Sonnige Loggia:** Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer südwestseitig ausgerichteten Loggia
- **Hochwertige Ausstattung:** Moderne DAN-Küche – stilvoll, funktional und langlebig
- **Viel Stauraum und praktische Ordnungslösung:** Begehbarer Schrankraum im Vorzimmer
- **Stand Rücklage :** per 31.12.2024 EUR 191.946,55,-
- **Garagenstellplätze:** in der hauseigenen Tiefgarage zur Miete verfügbar
- **kein Kellerabteil - Zur Miete möglich**
- **Anbindung:** Rasch erreichbar die Wienerberg City und der historische Wasserturm, Matzleinsdorferplatz, Hauptbahnhof

Nur wenige Stationen bis zum Wiener Hauptbahnhof – ideal für alle, die Wert auf schnelle Verbindungen legen

Straßenbahnlinie 1 um's Eck, ÖBB Matzleinsdorferplatz -> Wien Hauptbahnhof oder City in ca. 10-15 min. erreichbar.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap