

**Wunderschöner Altbauerstbezug | Hochwertig saniert**



**Objektnummer: 2054**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,47 €
<b>USt.:</b>	16,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien

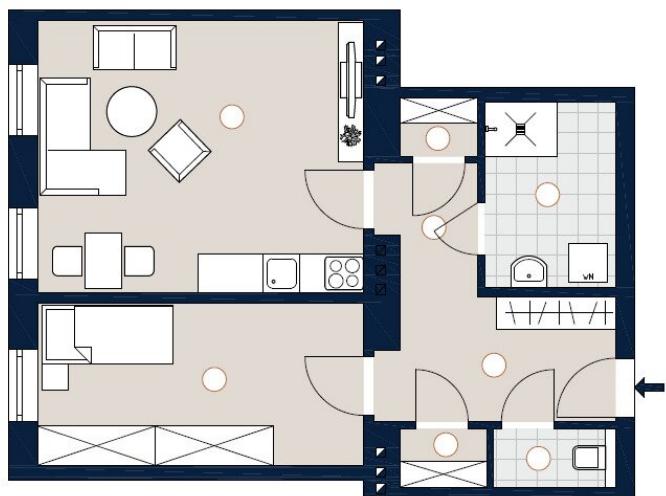
H +43 664 402 11 14







 VINDOBONA  
BADURA  
IMMOBILIEN



**VI** VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Ruhig gelegen und dennoch mitten im urbanen Leben präsentiert sich dieses liebevoll sanierte Altbauhaus mit besonderem Charakter. Die Liegenschaft wurde umfassend technisch und optisch erneuert und verbindet klassischen Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Hochwertige Materialien, moderne Infrastruktur und durchdachte Grundrisse schaffen ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Stadtbewohner.

Die Wohnungen werden als Erstbezug übergeben und überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung mit edlen Eichenparkettböden, stilvoll gestalteten Sanitärräumen und einer fein abgestimmten Material- und Farbwahl. Großzügige Raumhöhen, viel Tageslicht sowie moderne Fenster und Türen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl auf hohem Niveau.

Auf rund **51 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **2. Liftstock** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit **Vorraum, Abstellraum, separatem WC, modernem Badezimmer, ruhigem Schlafzimmer** sowie einer großzügigen **Wohnküche**.

Die klassische Raumhöhe und großen Fenster verleihen der Wohnung ein besonders offenes und hochwertiges Wohngefühl.

**DIESE WOHNUNG BEFINDET SICH NOCH IM UNSANIERTEN ZUSTAND - Die angeführten Fotos sind Symbolfotos einer bereits fertig sanierten Wohnung mit selber Ausstattung.**

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrten Lagen des 10. Wiener Gemeindebezirks mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung. Ärzte, Apotheken, die Klinik Favoriten sowie Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe und sichern eine optimale Versorgung. Supermärkte, Bäckereien und Banken sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Nur wenige Gehminuten entfernt bieten Ihnen die Haltestellen **Troststraße/Neilreichgasse** bzw. **Knöllgasse/Troststraße** schnellen Zugang zu den städtischen Verkehrslinien. Die wichtigsten öffentlichen Verbindungen sind:

- **Straßenbahnlinie 1** – direkte Verbindung durch Favoriten und weiter ins Zentrum.
- **Buslinien 7A und 65A** – schnelle Querverbindungen innerhalb des Bezirks und zu wichtigen

Umsteigepunkten.

- **Nachtbuslinien (z. B. N65)** – sorgen auch abends für Mobilität.

## **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap