

**Ihre Chance in Favoriten – perfekt angebunden & sofort  
bezugsfertig! Schnell sein!**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 293373**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fernkorngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,26
Kaufpreis:	229.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.520,91 €
Betriebskosten:	143,65 €
USt.:	15,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dejan Ljepoja, MBA**





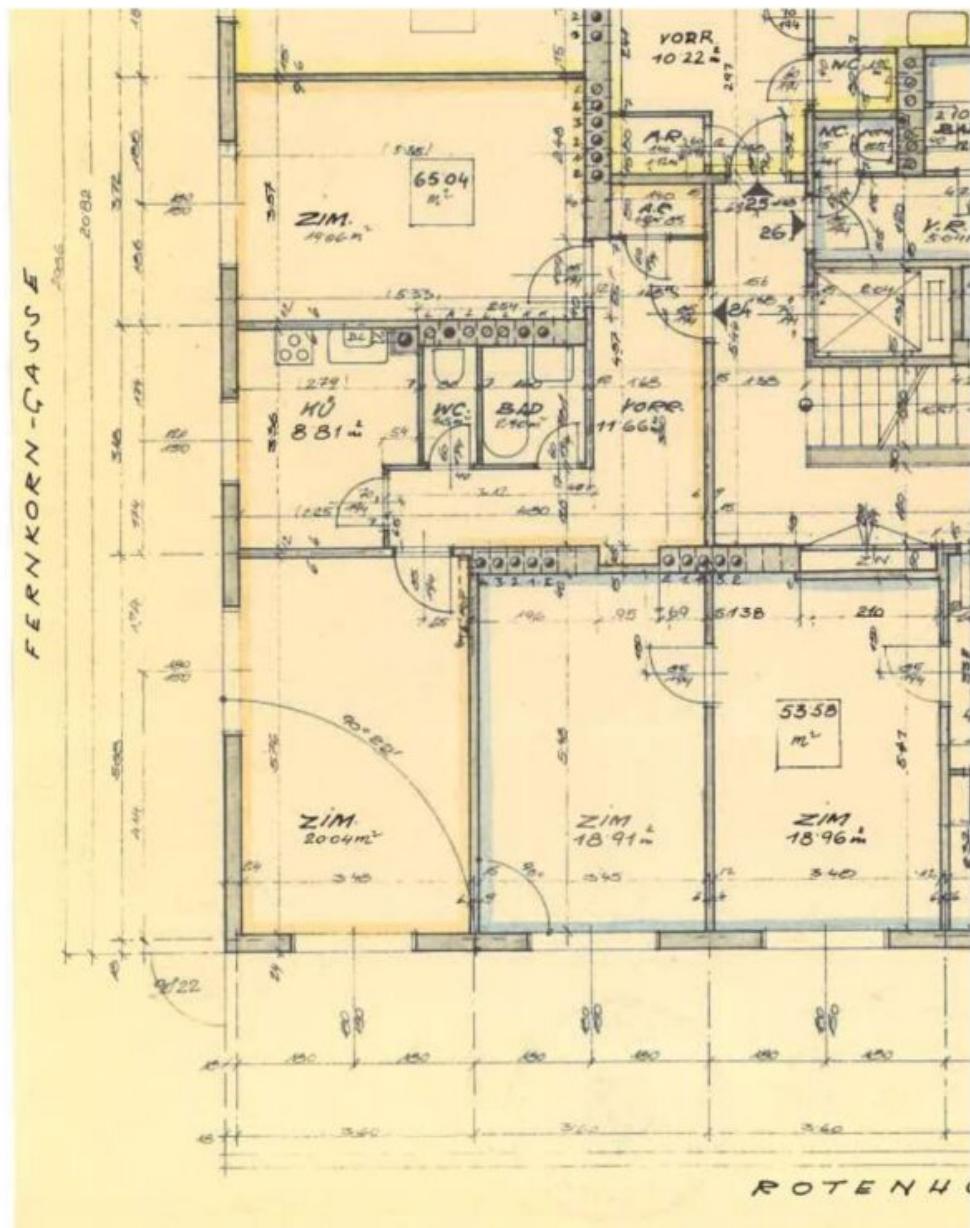








Top 24



# Objektbeschreibung

## Ihre Chance in Favoriten – perfekt angebunden & sofort bezugsfertig!

In der **Fernkorngasse 46** – nur wenige Schritte von der **U1 Reumannplatz** entfernt – wartet diese charmante 2-Zimmer-Wohnung auf ihren neuen Eigentümer. Ob als **smarte Anlage** (frei vermietbar!) oder als gemütliches Eigenheim – hier treffen ideale Raumauflteilung, perfekte Infrastruktur und top Verkehrsanbindung aufeinander.

Die ca. **66 m<sup>2</sup> große Wohnung** liegt im **4. Liftstock** eines gepflegten Neubaus aus den 1970er-Jahren in einer ruhigen Seitengasse. Durch die großen Fensterflächen ist sie angenehm hell und bietet eine freundliche Wohnatmosphäre.

### Raumauflteilung:

- Vorräum mit Platz für Garderobe
- praktischer Abstellraum
- geräumiges Schlafzimmer
- separates WC mit Handwaschbecken
- modernes Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
- separate Küche
- heller Wohn-Essbereich

### Ausstattung & Highlights:

- Wohnfläche: ca. 66 m<sup>2</sup>
  - sehr gute Raumauflteilung mit separater Küche
  - gepflegter Parkettboden
  - Badezimmer mit moderner Ausstattung
2. Liftstock
- ruhige Lage + dennoch U1 in Gehweite

- Kaufpreis: **€ 229.500,-**
- Bezug: **ab sofort**

### **Infrastruktur & Lage:**

Die Wohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage im 10. Bezirk: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und Schulen befinden sich in Gehweite. Die U1 bringt Sie in wenigen Minuten direkt in die Innenstadt.

### **Service für Käufer:**

Von der Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe stehen wir an Ihrer Seite. Auch bei Finanzierungslösungen unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren Partnerbanken – damit Ihr Traumobjekt rasch Realität wird.

**? Jetzt Besichtigung sichern – Wohnungen mit dieser Lage & diesem Preis sind schnell vergeben!**

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap