

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in 1120 Wien – Ihr neues  
Zuhause für nur 183.000 €!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6109/1552**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	183.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.588,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,31 €
<b>USt.:</b>	13,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



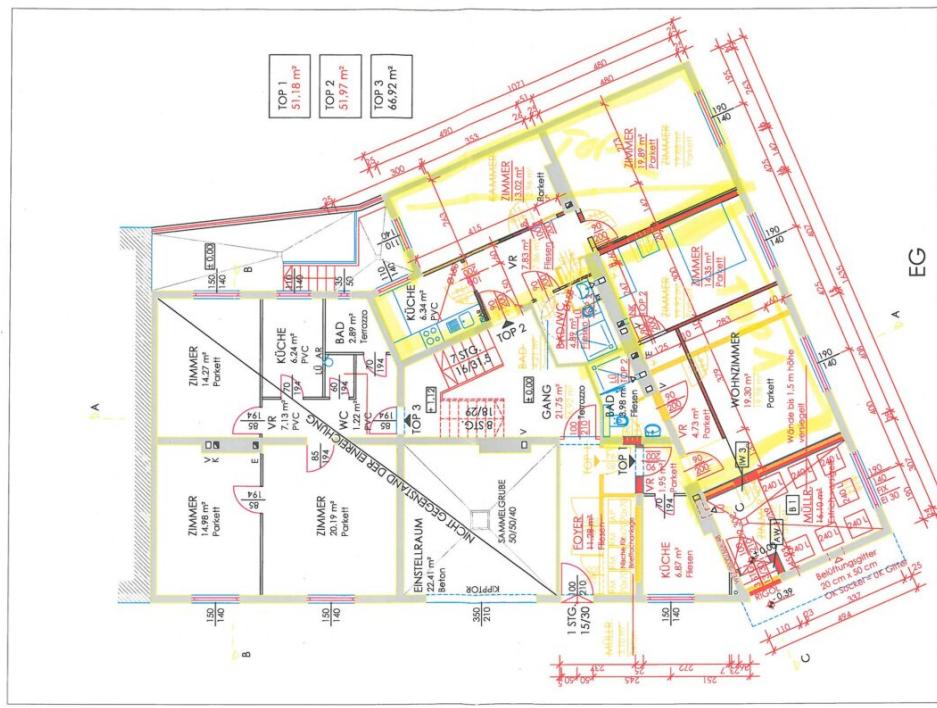
**Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100







# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im begehrten 12. Bezirk bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnerlebnis, sondern auch eine ausgezeichnete Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von **51m<sup>2</sup>** erwartet Sie eine gepflegte Wohnung im Erdgeschoss, die ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt geeignet ist. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Räume, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet. Genießen Sie helle und freundliche Räume, die mit einem einladenden Ambiente überzeugen.

## Hardfacts:

- **51 qm**
- **2 Zimmer**
- **Küche (Einbauküche mit Elektrogeräte)**
- **Bad+WC**
- **Gasetagenheizung**
- **Bad**
- **Kellerabteil**
- **Befristet Gemietet bis 31.07.2027, kann nach Absprache bestandsfrei übernommen werden**
- **Mieteinnahmen: 880 EUR Brutto inkl. Betriebskosten und Steuer**
- **Betriebskosten inkl. Steuer: 145,44 EUR**

- **Rücklage: 139,17 EUR**
- **Gesamtkosten (Betriebskosten + Rücklage+Steuer): 284,61 EUR**

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, die Ihnen die Mobilität in und um Wien erleichtert. Busse, U-Bahn, Straßenbahnen und der Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem Ihr Ziel erreichen.

Darüber hinaus ist die Umgebung reich an Annehmlichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sorgen für eine optimale medizinische Versorgung. Familien mit Kindern schätzen die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Hochschulen, die eine hervorragende Bildung bieten.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum garantieren ein stressfreies Einkaufserlebnis, während Sie in den benachbarten Cafés und Restaurants die Wiener Gemütlichkeit genießen können.

Die angebotene Wohnung zu einem Kaufpreis von nur **183.000,00 €** stellt nicht nur eine attraktive Investition dar, sondern auch die Möglichkeit, sich in einem der lebenswertesten Bezirke Wiens niederzulassen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Stück Wiener Lebensqualität zu genießen!

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

#### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap