

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	183.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.588,24 €
Betriebskosten:	131,31 €
USt.:	13,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



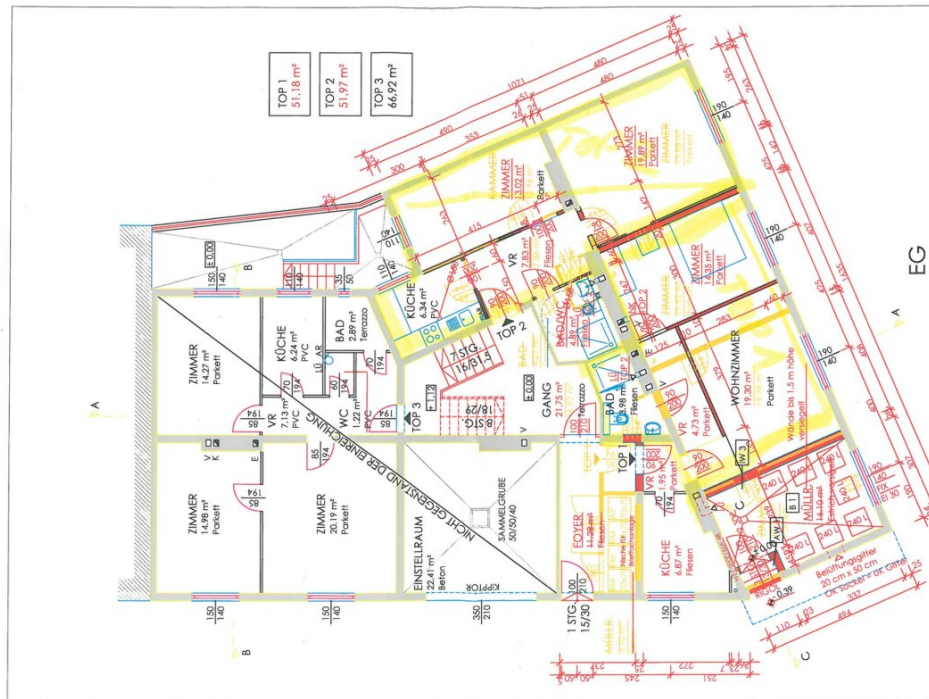
Deniz Berber

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 **51m²** 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 Wohntraum 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