

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1120 Wien - Ihr neues  
Zuhause für nur 187.000 €!**



Zimmer

**Objektnummer: 6109/1553**

**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>	187.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.666,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,98 €
<b>USt.:</b>	12,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

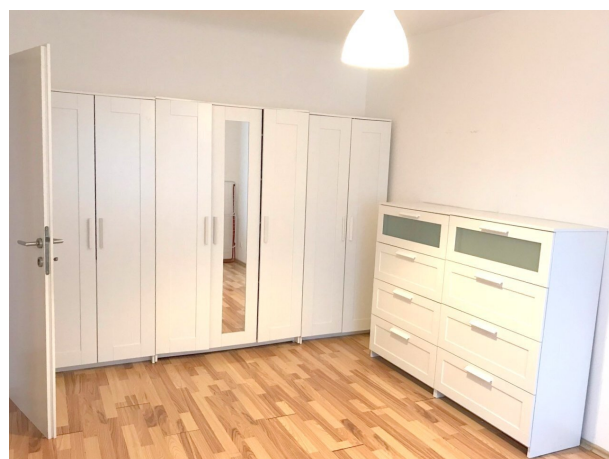
## Ihr Ansprechpartner



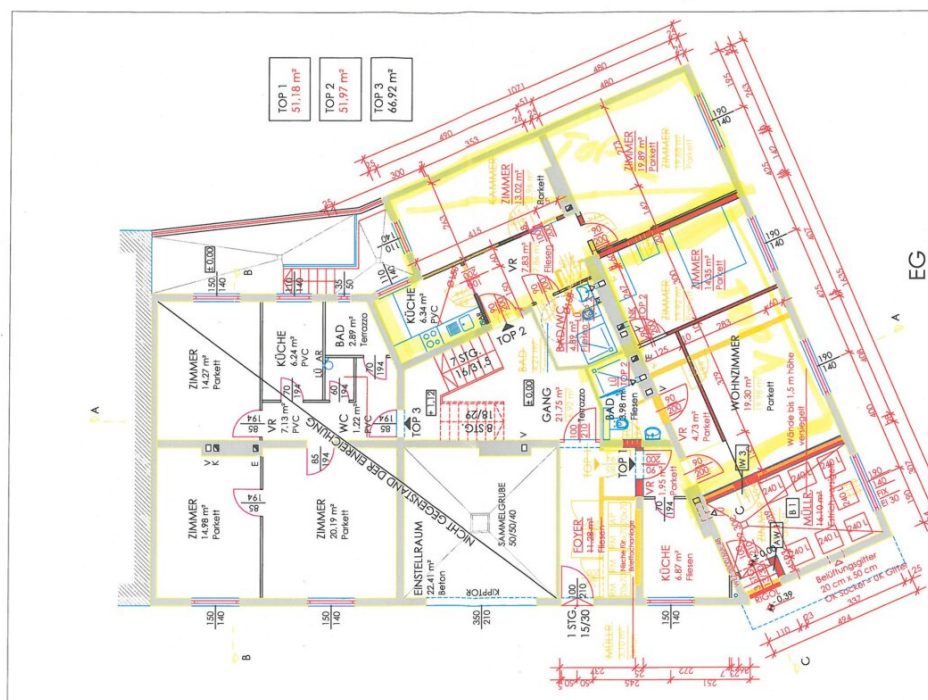
**Deniz Berber**

Favorite Immobilienreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1120 Wien – einer Stadt, die für ihre einzigartige Lebensqualität und kulturelle Vielfalt bekannt ist! Diese charmante Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 51 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein angenehmes und komfortables Leben benötigen.

Der Kaufpreis von nur **187.000,00 €** macht diese Immobilie zu einer attraktiven Möglichkeit für Singles, Paare oder auch Investoren, die nach einer soliden Wertanlage suchen.

Die Wohnung besticht durch ihre zwei hellen und geräumigen Zimmer, die Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten. Die gepflegte Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich sofort wohlfühlen können. Genießen Sie die Freiheit, Ihre eigenen Möbel und Dekorationen einzubringen und eine persönliche Oase der Ruhe zu schaffen.

### Hardfacts:

- 51 qm
- 2 Zimmer
- Küche
- Bad+WC
- Erdgeschoß
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung
- Bad: Wurde im 2025 Kernsaniert
- Befristet vermietet bis 31.12.2028 aber nach Absprache auch bestandsfrei möglich

- **Mieteinnahme: Brutto: € 930 EUR, inkl. Betriebskosten und Steuer**
- **Betriebskosten inkl. Steuer: 142,88 EUR**
- **Rücklage: 136,71 EUR**
- **Gesamtkosten (Betriebskosten + Rücklage+Steuer): 279,59 EUR**

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder die Wiener Innenstadt erkunden möchten – Bus, U-Bahn und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof ist schnell erreichbar, was Ihnen zusätzliche Reisemöglichkeiten eröffnet.

Die Umgebung dieser Immobilie ist ebenfalls ein großer Pluspunkt. In der Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus sorgen dafür, dass Sie im Falle eines Falles bestens versorgt sind. Für die Bildung Ihrer Kinder stehen Schulen, Kindergärten und sogar Universitäten in nächster Nähe zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Ob Supermarkt oder Bäckerei – hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Zudem können Sie sich in einem nahegelegenen Einkaufszentrum von einer Vielzahl an Geschäften und Restaurants inspirieren lassen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung in 1120 Wien ist der ideale Ort für alle, die eine harmonische Verbindung von urbanem Leben, Komfort und einer hervorragenden Infrastruktur suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung. 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