

Perfekte Starterwohnung in 1100 Wien !
renovierungsbedürftig



Loggia

Objektnummer: 6547/4196

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien, Favoriten |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 29,66 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 98,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | G 4,93 |
| Kaufpreis: | 120.000,00 € |
| Betriebskosten: | 80,24 € |
| Heizkosten: | 25,90 € |
| USt.: | 15,85 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



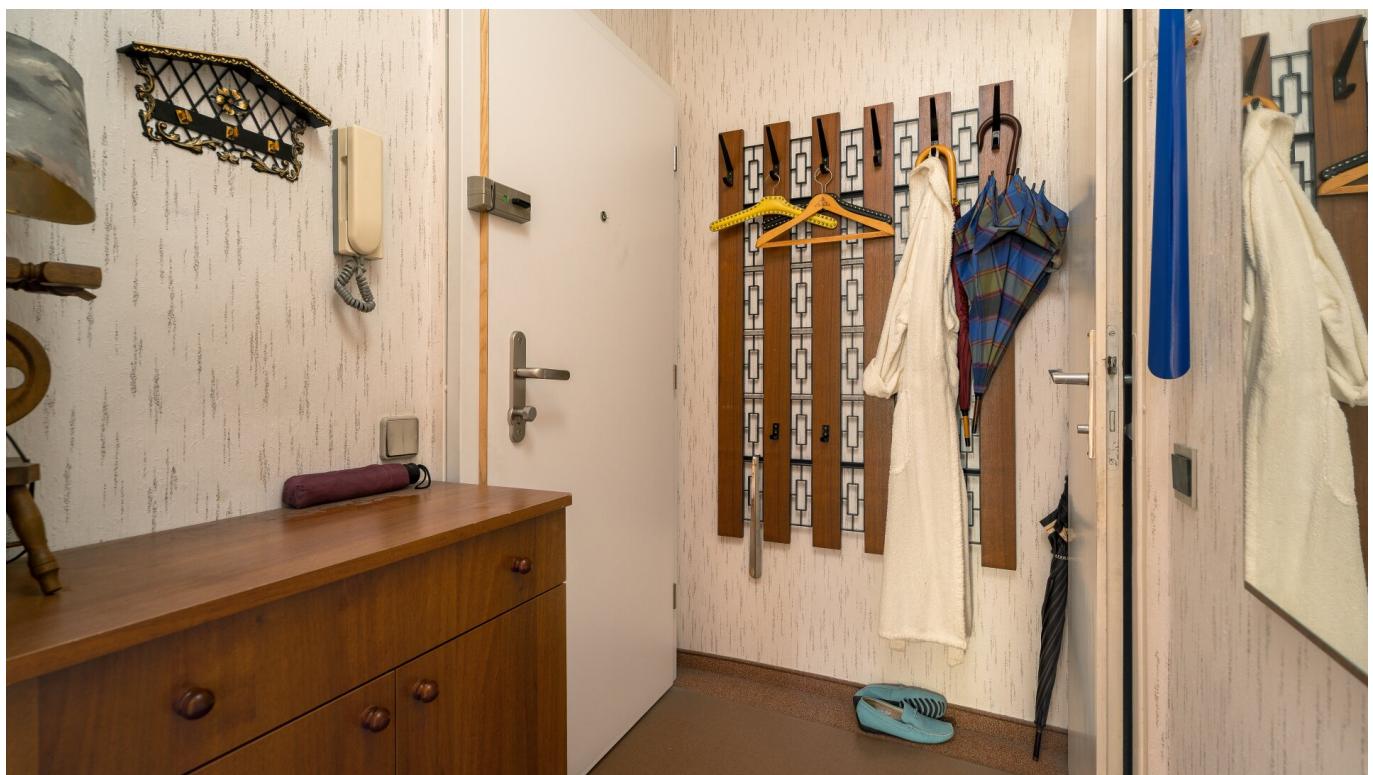
Melina Stummer

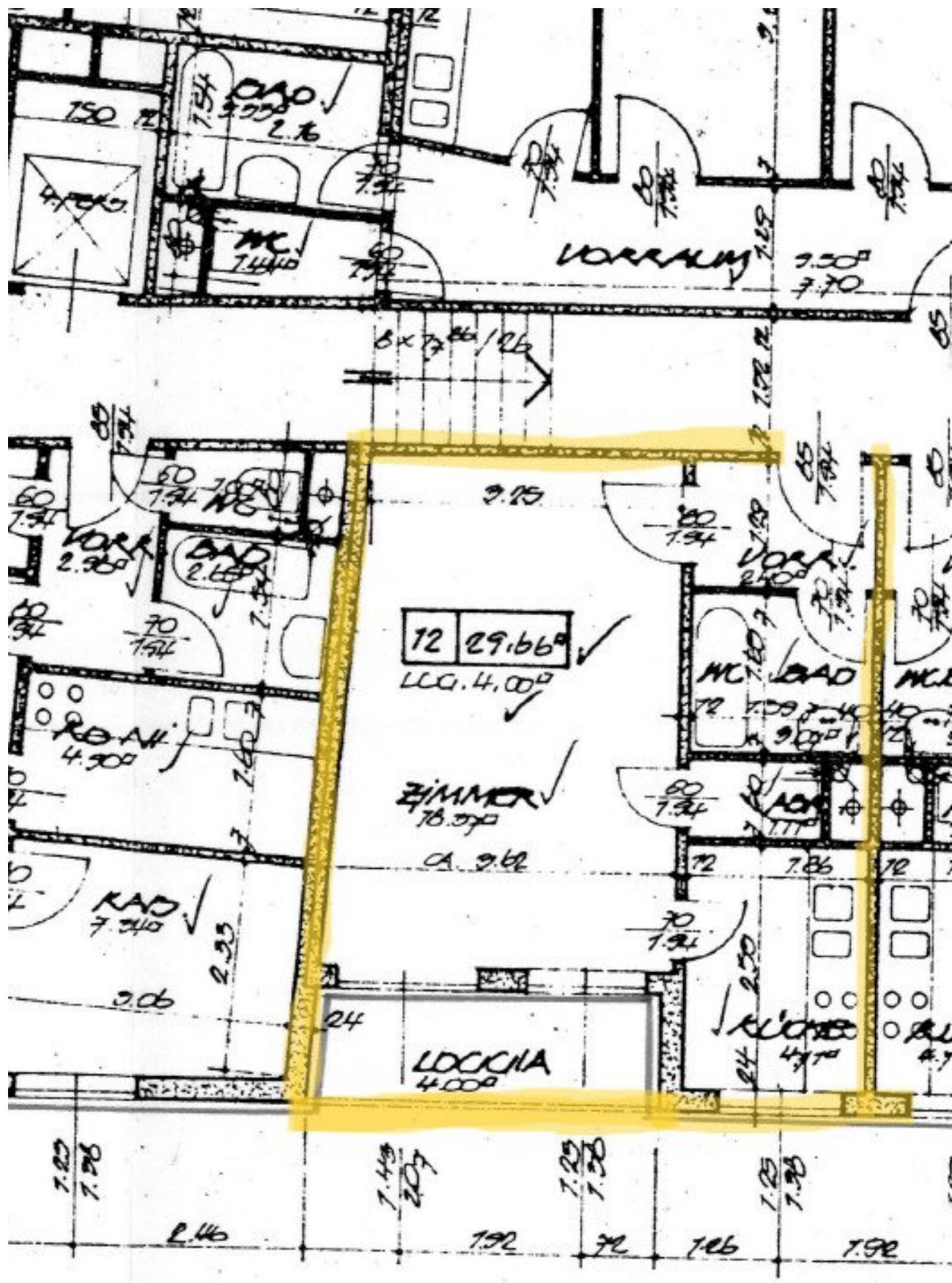
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144









Objektbeschreibung

Sie träumen von Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort?

Dann haben wir die perfekte Wohnung in Wien - Favoriten für Sie !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **kleine aber feine Single-Wohnung mit Loggia im 1. Liftstock !**
- **Wohnnutzfläche** von rund **29,66 m² + rund 4 m² Loggia**
bestehend aus Vorraum, Badezimmer mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss, Wohn- u. Schlafzimmer inkl. Essbereich mit Durchgang in die Küche und Zugang auf die Loggia
- **renovierungsbedürftig**
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- manuelle **Innenjalousien** bei allen Fenstern
- zugeordnetes **Kellerabteil**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich im 10. Wiener Bezirk und überzeugt durch den **ihren durchdachten Grundriss** und die **gute Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**.

Über das Stiegenhaus oder mit dem **Lift** gelangen Sie in den **1. Stock**. Im Vorzimmer stehend befindet sich geradeaus das **Badezimmer** ausgestattet mit **Dusche, WC, Handwaschbecken**

und Waschmaschinenanschluss. Auf der rechten Seite steht Ihnen der **Wohn- u. Schlafbereich inkl. Essecke** zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie geradeaus auf die **Loggia** und linkerhand in die **Küche**.

Diese Wohnung lässt sich **mit etwas Liebe und smarten Möbeln in Ihre ganz persönliche Wohlfühlloase verwandeln !**

Zahlreiche **Parks in der Nähe** bieten den perfekten Ausgleich zum Alltag - Motorikpark 10, Parkanlage Löwygrube, Labyrinth oder Wasserspielplatz - hier ist für jeden etwas dabei. Auch **Indoor Freizeitaktivitäten** (Escape Room, Indoor Minigolf, Paintball) und **Wochenendmärkte** warten auf Ihren Besuch.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Fernwärme**. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Verkehrsanbindung:

U-Bahn:

U1 – über Anbindung mit Bus/Tram erreichbar – Hauptachse Nord-Süd durch Wien

Straßenbahnenlinien (ca. 2 Gehminuten entfernt):

- **6** – Richtung Burggasse/Stadthalle ? Richtung Oper/Karlsplatz
- **O** – Ring-Linie rund um Wien

Buslinien (ca. 2-7 Gehminuten entfernt):

- **7A** – Reumannplatz ? Meidling

- **66A, 120, 200, 210, 65A** – innerstädtische & regionale Busverbindungen

- **N65, N66, N67** – Nachtbusse

S-Bahn / Regionalzüge:

- **REX1, REX3, S80** – schnellere regionale Verbindungen

Mit dem Auto:

Mit dem Auto erreichen Sie in rund 20 Minuten den Stephansplatz. Die Fußgängerzone der Favoritenstraße ist ca. 7 Minuten entfernt, hier steht Ihnen eine Vielzahl an Geschäften und Restaurants zur Verfügung. Das Columbus Einkaufszentrum ist rund 8 Autominuten entfernt.

ca. 5-10 Minuten entfernt: **A23 (Südosstattangente)** mit Anschluss an die **A2 – Auffahrt Gürtel / Triester Straße / Knoten Inzersdorf**

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)** !

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision

von der finanzierten Bank !

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap