

SCHÖNE 2 - ZIMMER WOHNUNG / NÄHE HAUPTBAHNHOF



Wohnzimmer (O)

Objektnummer: 120937

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mannhartgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Nutzfläche:	55,00 m ²
Gesamtfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	123,49 €
USt.:	13,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

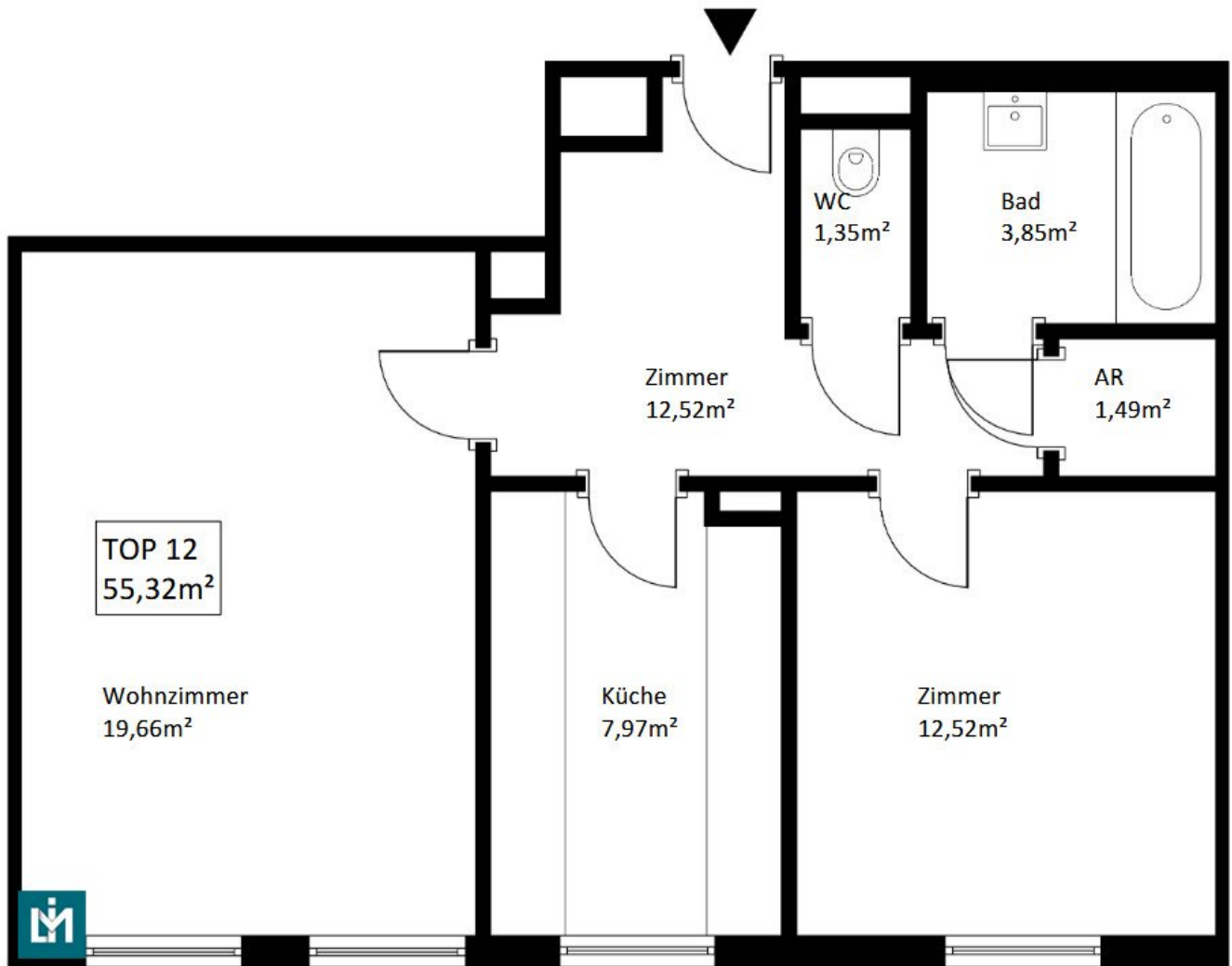
Ihr Ansprechpartner



Daniel Masek







Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 55m² große 2 - Zimmer Wohnung**, in absoluter Top-Lage des **10. Wiener Gemeindebezirks (Favoriten)**. Das Objekt befindet sich im **3. Liftstock**, in **Ruhelage** und ist **östlich (straßenseitig)** ausgerichtet.

Die Liegenschaft ist **zentral begehbar**, überzeugt durch eine **optimale Raumaufteilung** und eignet sich ideal für **Singles, Paare, Anleger** oder **Pendler**, die eine gut angebundene Stadtwohnung suchen.

Die 2 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer (ca.20m²) O
- Küche O
- Schlafzimmer (ca.13m²) O
- Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

Die gepflegte Küche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Ein eigenes **Kellerabteil**, ein großzügiger **Kinderwagen/Fahrradraum**, eine **Waschküche** sowie ein **Gemeinschaftsgarten** stehen ebenso zur Verfügung. Verwaltet wird das Objekt von der **Dr. Peter Dirnbacher Immobilien Treuhand GmbH & Co KG**.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im beliebten und stetig wachsenden **10. Bezirk**. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. Der **Wiener Hauptbahnhof (5 Gehminuten entfernt)** ist ein **internationaler Knotenpunkt** zwischen

Nord-, Süd-, Ost- und Westeuropa und ist somit der wichtigste **Fern- und Verkehrsknotenpunkt Österreichs**. Zusätzlich sind folgende Anbindungen umliegend zu finden: **U1**, Station Südtiroler Platz (Oberlaa-Leopoldau), **Straßenbahn 18**, Station Hauptbahnhof (Burggasse, Stadthalle-Schlachthausgasse), **Straßenbahn O**, Station Hauptbahnhof (Raxstraße-Bruno-Marek-Allee), **13A**, Station Hauptbahnhof (Alser Straße, Skodagasse-Hauptbahnhof), **69A**, Station Geetrude-Fröhlich-Sandner-Straße (Hauptbahnhof-Simmering), **Straßenbahn D**, Station Hauptbahnhof Ost (Absberggasse-Nußdorf, Beethovengang).

Favoriten gehört zu den dynamischsten Bezirken Wiens und bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, Naherholungsflächen und moderner Infrastruktur. Durch die Nähe zur **Favoritenstraße**, einer der wichtigsten Einkaufsstraßen des Bezirks, stehen zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants zur Verfügung. Auch Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1,5% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im

Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap