

> > **Generalsanierte moderne 3 Zimmer?Wohnung nahe  
Wien HBF I MB IMMOBILIEN <**



Symbolfoto

**Objektnummer: 4572**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	225,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

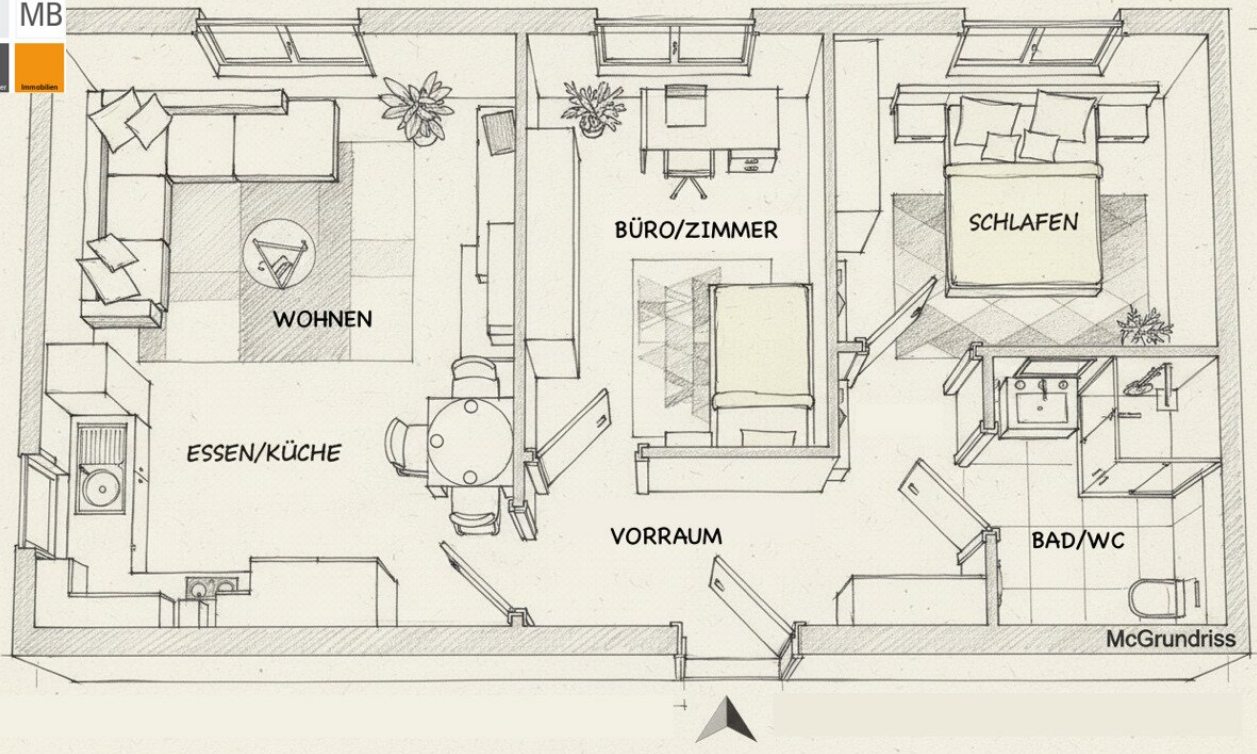
## Ihr Ansprechpartner



### Susanne Kusbach

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

MB



## Objektbeschreibung

### "Symbolfoto"

**+++ ALLES NEU! +++**

**? 50 m<sup>2</sup> – Generalsanierte, moderne 3?Zimmer?Wohnung nahe dem Hauptbahnhof!**

Überzeugt durch hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung.  
Grundriss coming soon!

#### Highlights:

- 3 Zimmer, ideal für kleine Familien, Singles oder Paare mit Home Office Wunsch
- Komplette generalsaniert: neue Verrohrungen, neue elektrische Leitungen, neues Thermengerät
- Neu adaptierte Wohnküche: moderner offener Küchen?Wohn?Essbereich
- Neue 3?fach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz
- Neue Türstöcke und Türblätter im gesamten Wohnbereich
- Sicherheitseingangstüre für zusätzlichen Schutz und Komfort
- Lift

Die erst 2020 generalsanierte und bestens adaptierte 3 Zimmer Wohnung bietet Platz für junge Familien, Paare und Singles mit Home Office.

Die Wohnung verbindet moderne Ausstattung mit gemütlichem Wohngefühl und ist sofort bezugsbereit.

Verkehrsankündigung: Hauptbahnhof und U1 Keplerplatz sowie U1 Reumannplatz in Gelnähe, Straßenbahnlinien D + 6 + 11, Autobuslinie 14A,

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Susanne Kusbach**

**Mobil: 0676/790 81 82**

**Email: kusbach@mb-immobilien.at**

**> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

**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.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

**Arzt <500m**

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap