

Sonnige 2 Zimmer Wohnung mit Aufzug / unmittelbare Nähe zur U1



Blick aus dem Wohnzimmer

Objektnummer: 960/74826
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	51,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	187.775,00 €
Betriebskosten:	268,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

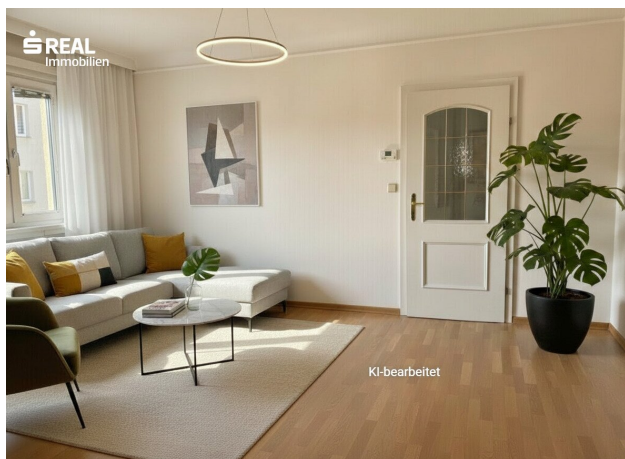


Olivia Rothauer

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26227
H +43 664 78948629

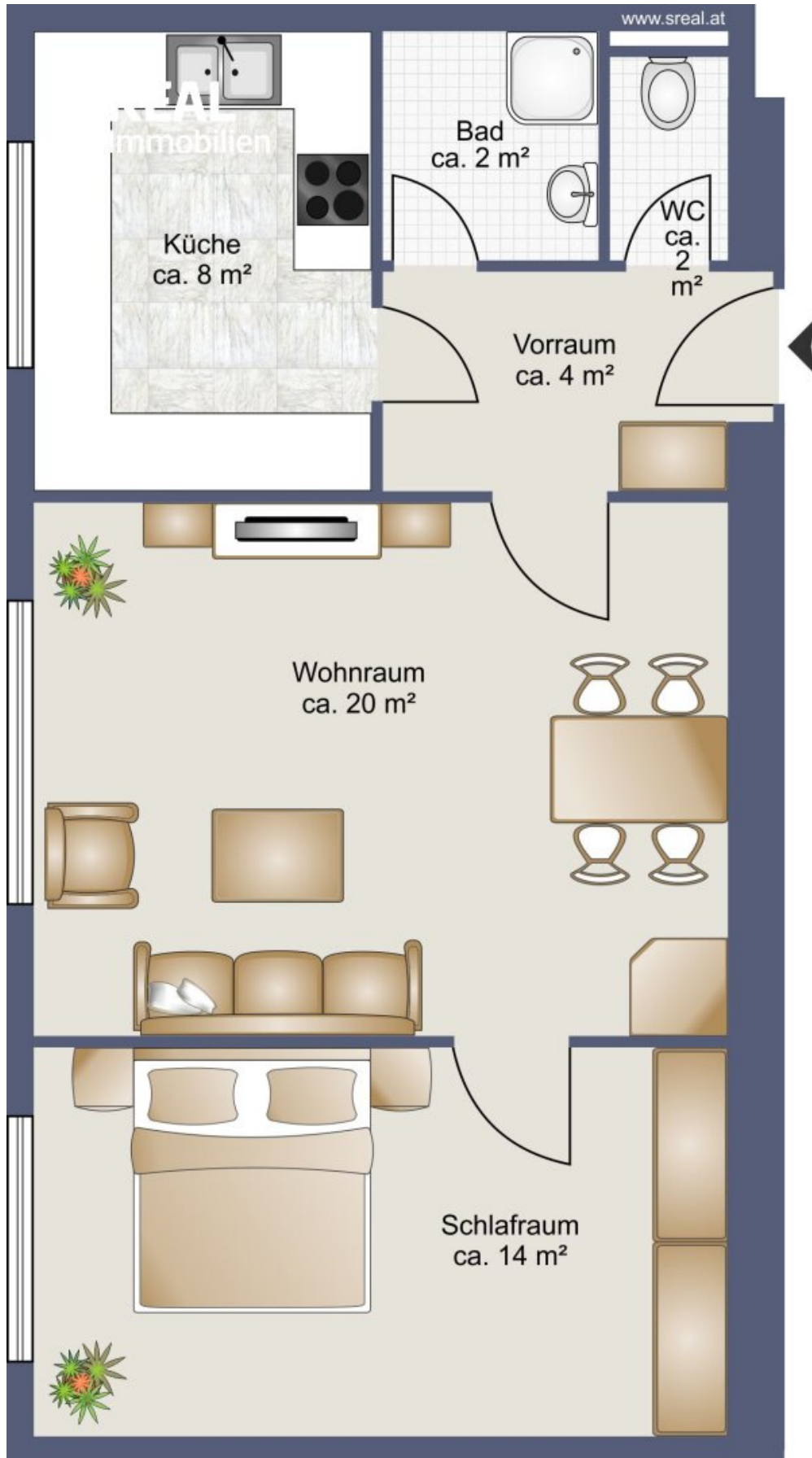
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

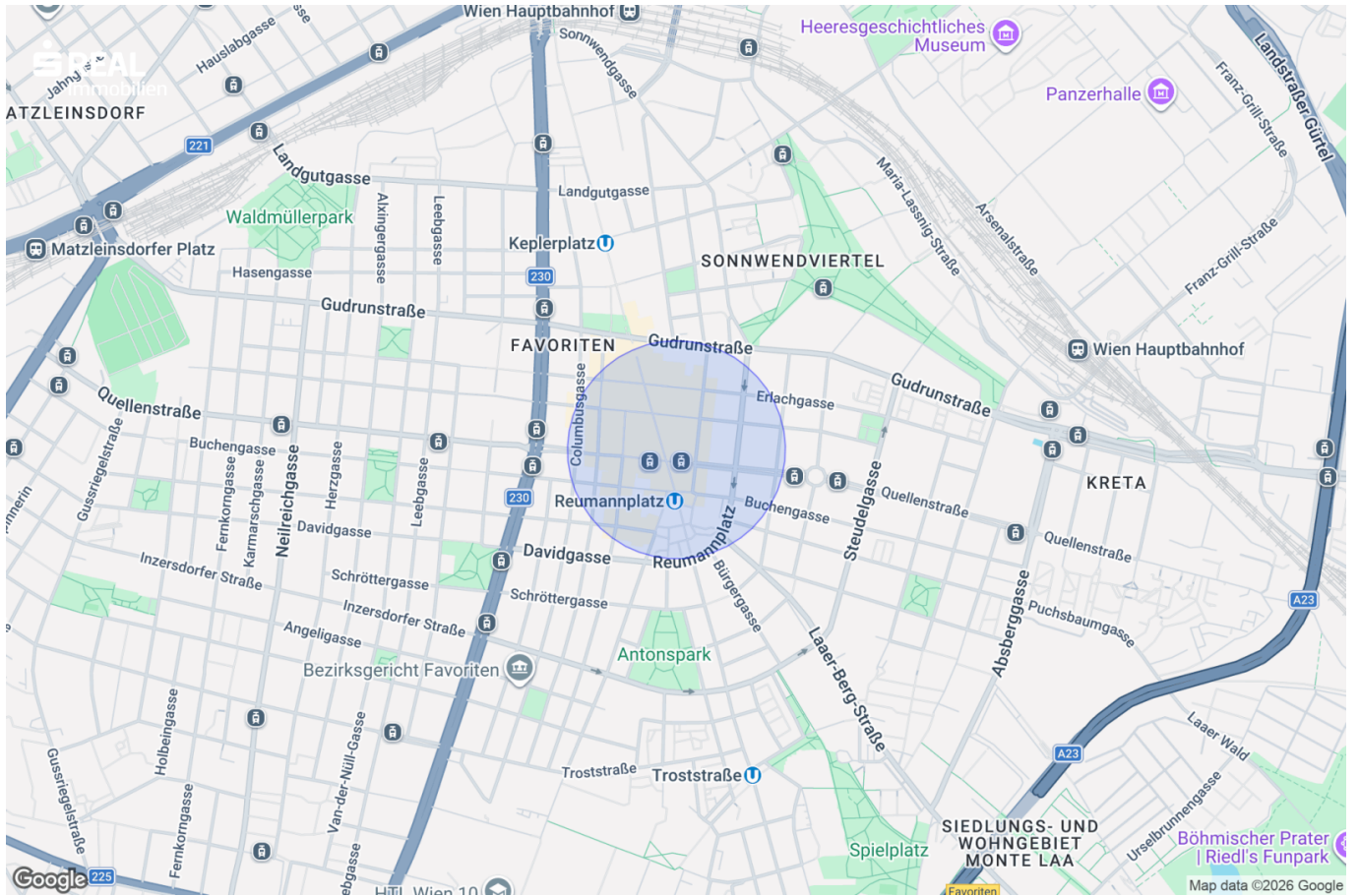












Objektbeschreibung

Ein sicherer erster Schritt für Ihre Lebensplanung und Zukunft!

Diese Immobilie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine solide Grundlage für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Die Eigentümerin legt großen Wert darauf, Ihnen eine seriöse, zukunftssträchtige Möglichkeit zu bieten, Ihre eigene Lebensvision zu verwirklichen – so, wie ihr Vater es für sie während ihrer Studienzeit getan hat.

Die Wohnung ist mit einer neuen energieeffizienten und umweltfreundlichen Brennwerttherme von BAXI ausgestattet, die soeben erst vom Fachmann installiert wurde.

Diese Ausstattung ist eine deutliche Verbesserung, die sich laut Eigentümerin auch auf die zukünftigen Energiekosten positiv auswirken wird,

da diese Therme auch die Abwärme nutzt und einen Wirkungsgrad von bis zu 98% erreichen kann.

Des Weiteren gibt es im Wohnzimmer einen Kaminanschluss, welcher laut Eigentümerin jederzeit nach Freigabe beim Rauchfangkehrer aktiviert werden kann.

Somit ist für eine warme Zukunft gesorgt!

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 3. Etage mit Lift und bietet Ihnen auf ca. 51 m² ein ideales Wohnambiente, das eine großartige Infrastruktur und ein urbanes Leben perfekt vereint.

Der helle und freundliche Wohnbereich mit Parkettboden schafft eine warme und einladende Atmosphäre.

Die Einbauküche ist mit Ceranfeld, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine praktische Dusche, einen Waschmaschinenanschluss sowie über ein Waschbecken, die separate Toilette gibt Privatsphäre, wo man sie am dringendsten benötigt!

Das Schlafzimmer verfügt über einen Einbauschränk und ein hochwertiges Vollholzbett, das

Objekt kann möbliert oder geräumt übernommen werden.

Genießen Sie von Ihrem Fenster aus, den beeindruckenden Stadtblick und lassen Sie die pulsierende Energie Wiens auf sich wirken.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der mit einem Schlüssel entsperrt wird und somit den Zutritt Hausfremder Personen verhindert.

Durch eine weitere Sicherheitstüre im 1. OG ist das betreten der oberen Stockwerke nur für die Bewohner und deren Besuch möglich!

Als Stauraum dient ein praktisches Kellerabteil, das ebenfalls mit dem Lift erreichbar ist.

Bitte beachten Sie dass, das Exposé KI bearbeitete Bilder enthält, diese dienen als Renovierungsbeispiel!

Die Originalbilder sind ebenfalls im Exposé enthalten und zeigen den derzeitigen Zustand des Objekts.

Warum dieser Bezirk?

Die Stadt Wien hat erheblich in die Entwicklung dieses aufstrebenden Bezirks investiert und wird dies auch in Zukunft fortsetzen.

Hier sind einige der herausragenden Merkmale, die diesen Standort besonders attraktiv machen:

- Bildung und Infrastruktur: Die Neugestaltung der Favoritenstraße schafft erholsame Grätzeln und kühle Oasen, während der Viktor Adler Markt revitalisiert wird und ein lebendiges Marktleben bietet.

Die neu sanierte Sporthalle fördert eine aktive Lebensweise.

- Exzellente Nahversorgung: Der Bezirk punktet mit einer hervorragenden Nahversorgung, die vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie umfasst.

- Kulturelle Highlights: Das Amalienbad, ein architektonisches Juwel, begeistert sowohl innen als auch außen. Die größte Fachhochschule des Bezirks zieht Studierende an und bringt Dynamik in die Nachbarschaft.

Eine neue, große Bibliothek bietet Raum für Bildung und Entspannung.

- Erreichbarkeit: Das Sonnwendviertel ist in nur 15 Minuten zu Fuß vom Reumannplatz erreichbar und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung.

- Zukünftige Entwicklungen: Ein Sicherheitszentrum wird 2027 entstehen und wird zur weiteren Verbesserung der Lebensqualität beitragen.

Und nicht zu vergessen: das köstliche Eis vom Tichy, das den perfekten Abschluss für einen Tag im Bezirk bietet.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Wohnung – es ist eine Investition in Ihre Zukunft und ein Platz, an dem Sie sich verwurzeln können.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Teil eines dynamischen und zukunftsorientierten Umfelds in Wien zu werden!

Mit einer attraktiven VB von 187.775,- € bietet Ihnen diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit ein Eigentum in Wien zu erwerben.

Angebote werden schriftlich an den/die Eigentümer /in weitergeleitet.

Ergreifen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1100 Wien – hier verbinden sich Lebensqualität, zentrale Lage und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis zu Ihrem perfekten Wohntraum!

Vereinbaren sie einen Besichtigungstermin!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m



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



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.