

**Mitten drin statt nur dabei! WG-geeignet - frei vermietbar**



**Objektnummer: 4838**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

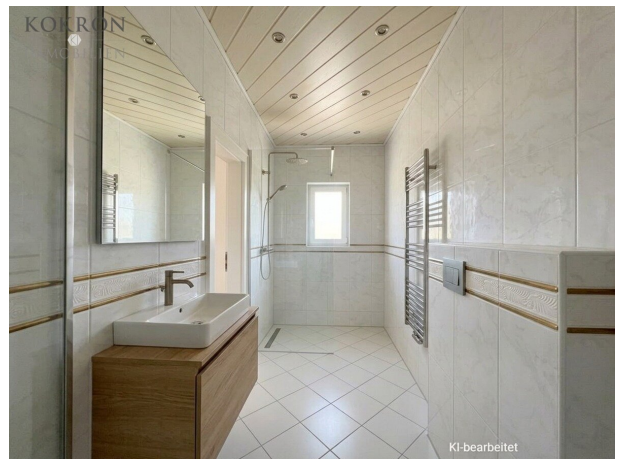


### **Mele Bell**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 676 36 79 013  
H +43 676 36 79 013  
F +43 1 25 300 25 - 25





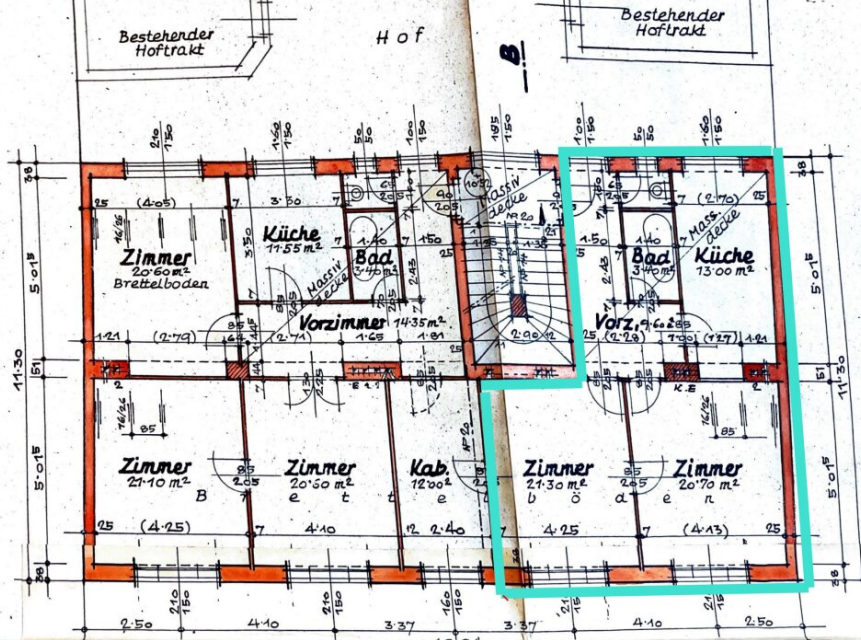
KOKRON  
IMMOBILIEN



**Wiederaufbau : Wien X., Favoritenstrasse O.Nr. 109, Einl.**  
**Bauwerber: Wilhelm und Anna Maschek, Wien X., Favoriten**

**3. Stock :** Geschobhöhe 3.24 m  
 20 Stufen, a 16.2 cm hoch, 30 cm breit  
 Allgemein: Sämtliche Stufen aus Kunststein  
 Spiegel geschliffen, Auftritte gestockt

Terrazzoböden  
 in den Bädern und W.G.  
 sowie bei den Küchenherden



## Objektbeschreibung

**OPEN HOUSE am Freitag, 3. Juli 17:00 bis 19:00 Uhr - Besichtigungen nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.**

**Der angegebene Preis versteht sich als Startpreis, der tatsächliche Kaufpreis wird - dem tatsächlichen Wert der Wohnung entsprechend - höher sein.**

In diesem **gepflegten Mehrparteienhaus**, befindet sich im **3. Lift-Stock** diese 2-Zimmer-Wohnung, die Anfang der 20er Jahre hochwertig saniert wurde. Grundsätzlich könnten Sie sofort einziehen, aber man sieht der Wohnung das Alter natürlich an. Eine Sanierung von Bad (zumindest der Duschkabine) und der Küche (zumindest der Geräte) wäre sinnvoll - aber machen Sie sich selbst ein Bild.

Die **knapp 70m<sup>2</sup>** große Wohnung, welche Sie über eine hochwertige Zabransky-Sicherheitstüre betreten, bietet ein geräumiges Flur von dem aus ein **Duschbad** mit WC zu begehen sind. Ebenfalls vom Flur aus gelangen Sie in die weiße, **zeitlose Dan-Küche** mit **Gasherd und Essecke**. Die beiden anderen, nahezu gleich großen Zimmer mit **Rundbogen-Vollholztüren mit Rundbögen** sind getrennt begehbar, am Ende des Flurs zu erreichen, aber auch durch eine Türe miteinander verbunden, sodass ein "rundherum gehen" möglich ist. Dadurch würde sie sich perfekt für eine WG eignen.

Eine weitere **Besonderheit** ist ein eingebauter und gut getarnter **Wertheim-Tresor**.

Die Böden der Wohnung sind mit **hellem Parkett** ausgelegt, WC und Bad mit Fliesen von **Villeroy & Boch** ausgestattet.

Heizung und Warmwasser wird über eine **Gasetagenheizung** gewährleistet. Die beiden Zimmer sind auf die **Fußgängerzone** ausgerichtet, Küche und Nassräume in den **Innenhof**.

Die Wohnung wird wie auf den Bildern zu sehen, inkl. aller Einbaumöbel verkauft.

### **Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?**

Dann Klicken Sie auf den "Anfrage-Button" in dieser Anzeige und ich schicke Ihnen anschließend das detaillierte Exposé. Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden.

### **Besichtigungen**

Ich stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und

Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.  
Änderungen vorbehalten!

## **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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap