

**Charmante 2-Zimmer Wohnung - in Hauptbahnhofnähe -  
mit Terrasse in 1100 Wien – Top Preis € 219.000!**



Titelbild

**Objektnummer: 6109/1575**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,44 €
<b>USt.:</b>	13,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46

1100 Wien

T +43 1 9711034

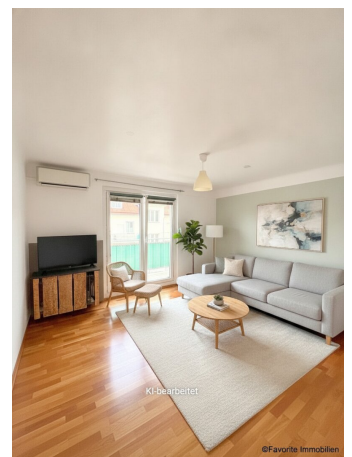
H +43 660 6360100

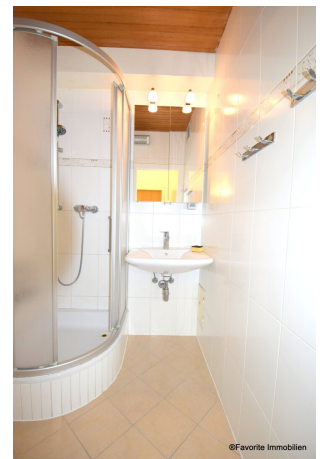
F +4314106879

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur







©Favorite Immobilien



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 1100 Wien!

Bitte sehen Sie sich unsere **3D virtuelle Videotour** unter: <https://tour.ogulo.com/ppX6> an, bevor Sie mit uns eine Besichtigung vereinbaren.

Diese charmante und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf **48,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzügl. einer Terrasse von 11.50 m<sup>2</sup>** alles, was das Herz begehrt. Mit einem Kaufpreis von **219.000,00 €** investieren Sie in eine Immobilie, die Komfort, Funktionalität und eine erstklassige Lage miteinander vereint.

Die helle und einladende Wohnung liegt im **6. Liftstock**, besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den liebevoll gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die großzügige und **ostseitig** ausgerichtete Terrasse, die Ihnen an sonnigen Tagen einen wunderbaren Rückzugsort im Freien bietet – ideal zum Entspannen, für gesellige Abende oder um einfach die frische Luft zu genießen.

Die Wohnung wurde zuletzt **2024 saniert** mit neuer Elektrikverkabelung und einer teilweise erneuerten Einbauküche mit neuem Elektroherd.

### Weitere Highlights:

- **2 Klimaanlage: 1 x im Wohnzimmer und 1x im Schlafzimmer**
- **Sicherheitstüre**
- **Markiese an der Terrasse**

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung durch die **Nähe zum Hauptbahnhof in 8 Gehminuten**, Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie stets bestens vernetzt und gelangen schnell und bequem in alle Teile Wiens. Ob der tägliche Weg zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkauf – alles ist mühelos erreichbar.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Arzt, Apotheke und Klinik garantieren medizinische Versorgung direkt ums Eck. Für Familien besonders wichtig sind die nahegelegene Schule und der Kindergarten, die kurze Wege für Ihre Kinder ermöglichen. Supermarkt, Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können, ohne lange Fahrten auf sich nehmen zu

müssen.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben schätzen und dennoch Wert auf Ruhe und Qualität legen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren Platz in einer lebendigen und gut angebundenen Wohngegend Wiens.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie. Ihr neues Zuhause im 1100. Bezirk wartet auf Sie – machen Sie den ersten Schritt in eine vielversprechende Zukunft!

### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap