

## **Wohnen mit Perspektive – kompakte Eigentumswohnungen im aufstrebenden Süden Wiens**



**Objektnummer: 1837/88**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,81 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	211.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien

T +43 664 3585085



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



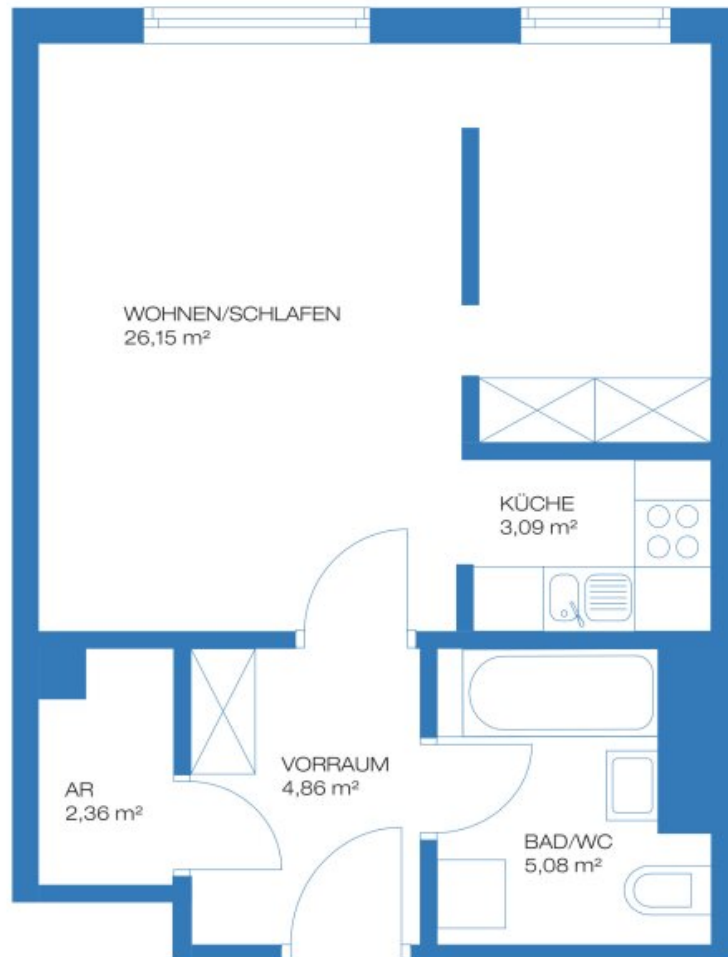
IMMO REBELLEN





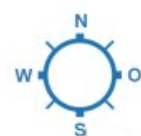






**TYP A1B**  
GESAMTFLÄCHE ab 41,54 m<sup>2</sup>

**TYP A1B**  
SONNLEITHNERGASSE 2, 1100 WIEN



## Objektbeschreibung

### **Kompakte Eigentumswohnungen in Wien-Favoriten – frei oder vermietet, zum Wohnen oder Anlegen**

Diese Wohnungen sind ideal für alle, die in Wien eine **gut geschnittene, überschaubare Eigentumswohnung** suchen – entweder zur **Eigennutzung** oder als **solide Anlage**. Zur Auswahl stehen kompakte **1- und 2-Zimmer-Wohnungen** in Favoriten, mit Einheiten für Eigennutzer sowie Anleger, die auf **gut vermietbare Wohnungsgrößen** und eine starke Stadtlage setzen.

#### **HIGHLIGHTS:**

- **Perfekt für Eigennutzer und Anleger** – freie und vermietete Einheiten verfügbar
- **Sehr gute Vermietbarkeit** durch kompakte Grundrisse in gefragter Wiener Lage
- **Top angebunden** nahe Matzleinsdorfer Platz, S-Bahn, Straßenbahn und Buslinien
- **Zukunftspotenzial durch die geplante U2-Anbindung** am Matzleinsdorfer Platz
- **Fernwärme und Garage im Gebäude** – praktisch, bequem und alltagstauglich

#### **DIE GEGENSTÄNDIGE WOHNUNG – TOP 35 IM 1. OBERGESCHOSS**

**Kaufpreis:** € 211.000,-- (Endverbraucherpreis)

**Wohnfläche:** ca. 41,63 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Stockwerk:** 1. Obergeschoss

**Zustand:** Gepflegt

**Ausstattung:** Parkett, Fliesen, Einbauküche

**Sanitär:** Badezimmer mit Badewanne und WC

**Keller:** JA, 2,81 m<sup>2</sup>

Hier geht es um **Wohnungen, die im Alltag einfach funktionieren**. Die Einheiten sind **kompakt, gut nutzbar und klar geschnitten** – ohne unnötige Flächen, dafür mit einem Grundriss, der sich angenehm wohnen lässt. Genau diese Mischung macht die Wohnungen sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger** besonders interessant.

Die Wohnungen bieten alles, was man für ein praktisches Zuhause in Wien braucht: einen **angenehmen Wohnbereich**, eine **separate Küche**, Vorraum, Bad/WC sowie zusätzlichen Stauraum. Je nach Einheit steht auch ein **separates Schlafzimmer** zur Verfügung. Durch die überschaubaren Wohnungsgrößen bleiben die Wohnungen **leistbar, gut vermietbar und am Wiener Immobilienmarkt besonders gefragt**.

#### **HARD FACTS:**

**Kaufpreis:** ab € 202.000,- bis € 260.000,-

**Wohnfläche:** ca. 41,54 m<sup>2</sup> bis ca. 54,11 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 1 bis 2 Zimmer

**Stockwerk:** 1., 6., 7. und 8. Obergeschoss

**Baujahr:** 1993

**Kellerabteil:** JA

**Heizung:** Fernwärme

**Garage:** Garage im Gebäude vorhanden

**Status:** freie und vermietete Einheiten je nach Verfügbarkeit

**Ungefähre Rendite bei vermieteten Einheiten:** ca. **3,91 % bis 4,21 % p.a.**

Hinweis: Alle Preise verstehen sich als Bruttopreise/Endverbraucherpreise und es wird keine Umsatzsteuer aufgeschlagen.

### **Lagebeschreibung:**

Die Lage im **10. Bezirk Favoriten** bietet eine gute Mischung aus Stadt, Infrastruktur und Alltagstauglichkeit. In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Kindergärten, Schulen und Fitnessangebote. Alles, was man täglich braucht, ist schnell erreichbar.

Besonders stark ist die **öffentliche Anbindung**: Die Bushaltestelle Sonnleithnergasse liegt nur rund **120 Meter** entfernt. Der **Matzleinsdorfer Platz** mit Straßenbahn- und S-Bahn-Anbindung ist ca. **450 Meter** entfernt. Über die Buslinien **15A und 65A** gelangt man bequem zur **U1**. Auch der **Wien Hauptbahnhof** ist mit rund **1,5 km Entfernung** schnell erreichbar.

Zusätzlich gewinnt die Lage durch die geplante **U2-Anbindung am Matzleinsdorfer Platz** weiter an Potenzial. Für Freizeit und Erholung bieten sich der **Wienerberg**, der **Laaer Berg**, der **Kurpark Oberlaa** und die **Therme Wien** an – perfekt, wenn man in der Stadt wohnen und trotzdem Grünflächen in Reichweite haben möchte.

**Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Bitte beachten Sie, dass einige Bilder zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung **digital möbliert** wurden. Der Verkauf erfolgt jedoch **unmöbliert**.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: [LT@immo-rebellen.at](mailto:LT@immo-rebellen.at),

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap