# Neuer Kaufpreis - Stilvolle und helle Wohnung in zentraler Lage– ideal für Paare oder Singles




Wohnzimmer

## Objektnummer: 2142/22464

## Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hasengasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 1945 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 49,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 86,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,75 |
| **Kaufpreis:** | 159.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 198,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



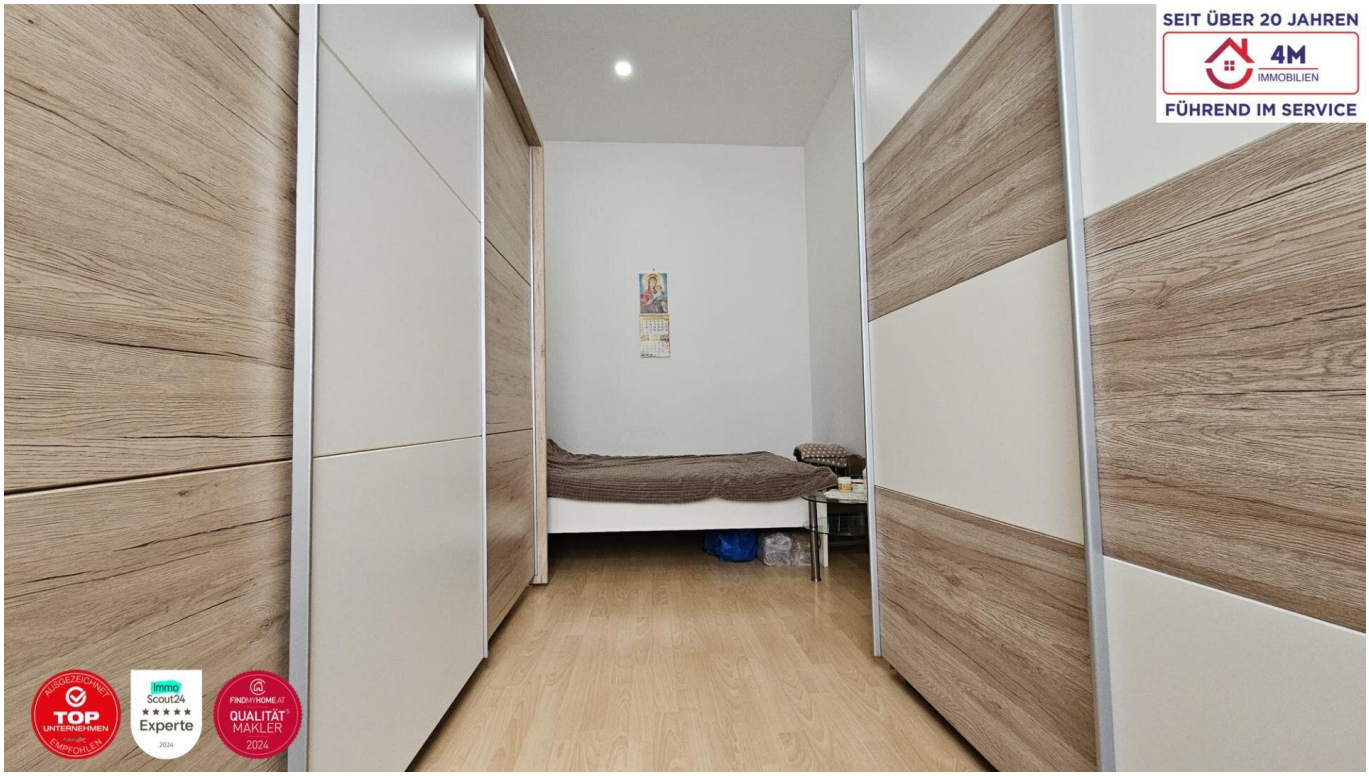
**Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM**

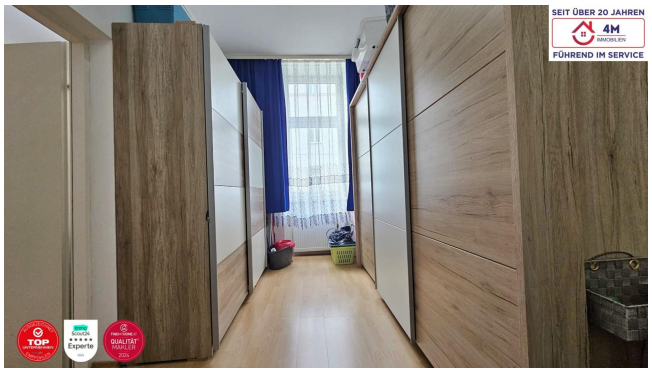
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten








SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Immo
Scout24
Experte
QUALITÄT
MAKLER
2024

# Objektbeschreibung

Diese praktisch geschnittene Wohnung mit ca. 49 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses im 10. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine kompakte, funktionale Wohnung mit angenehmem Wohnkomfort suchen. Dank der cleveren Raumaufteilung lassen sich Wohn-, Ess- und Arbeitsbereiche optimal kombinieren.

Direkt beim Eingag befindet sich das Bad mit Badewanne und WC. Ein Pluspunkt der Wohnung ist die separate, funktional gestaltete Küche, die durch ihre klare Aufteilung und moderne Ausstattung überzeugt. Die Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie viel Stauraum in Ober- und Unterschränken und eignet sich ideal für den täglichen Gebrauch. Über die Küche gelangt man in das helle Wohnzimmer mit hohen Fenstern, die viel Licht in den Raum reinlassen. Vom Wohnzimmer aus ist das Schlafzimmer erreichbar.

Die Lage im 10. Bezirk bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch andere Teile Wiens schnell erreichbar sind.

Eckdaten

• Wohnfläche: ca. 49 m²

• Separate moderne Küche

• Heller Wohnbereich

• Ideal für Singles oder Paare

• Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Ausstattung:

• Fliesen in Küche, Vorraum und Nassräumen

• Laminatboden in den Wohnräumen

• Große Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen

• Geschirrspüller

• Waschmaschine

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen. Lassen Sie sich vom Charme und der Exklusivität dieser Wohnung einfangen.

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Vivien Hartwig unter der Telefonnummer +436769617449 oder per E-Mail unter hartwig@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap