

**3 Zimmer für Ihr neues Zuhause | 78 m² Altbau mit Lift |
1100 Wien**



78 m² für Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 4841

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,80 m ²
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	199,35 €
USt.:	25,96 €
Provisionsangabe:	

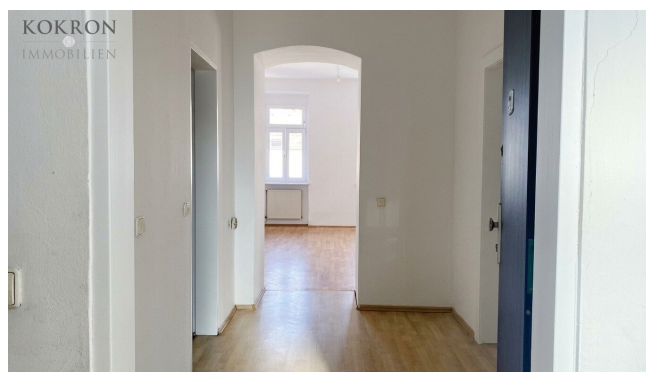
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

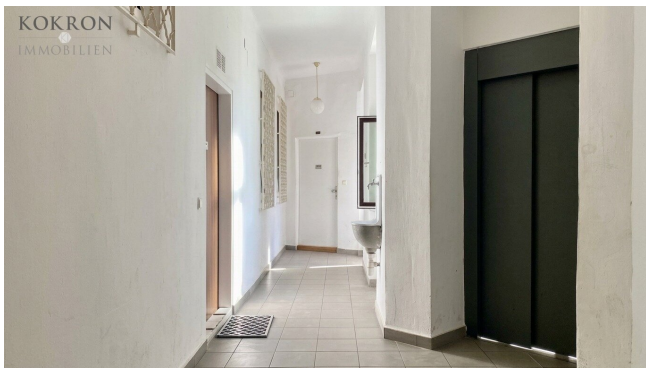


Janiel Kovatsch

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien













Objektbeschreibung

Viel Platz für das, was im Alltag zählt: gemeinsam wohnen, zur Ruhe kommen und sich ein eigenes Zuhause schaffen.

Diese helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der Muhrengasse in 1100 Wien bietet auf rund **78 m²** Platz für Paare, kleine Familien und alle, die sich ein Zuhause mit einem zusätzlichen Zimmer wünschen.

Ob gemütliches Wohnzimmer, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer oder ein eigener Raum fürs Homeoffice – die drei Zimmer bieten unterschiedliche Möglichkeiten für Ihren persönlichen Wohnalltag.

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock eines klassischen Wiener Altbaus** und ist bequem mit dem Personenlift erreichbar. Große Fenster, hohe Räume und der typische Altbaucharakter schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Ein Zuhause mit Platz für Ihre Pläne

- **Ca. 78 m² Wohnfläche** mit drei gut nutzbaren Zimmern
- **4. Stock mit Lift** – komfortabel erreichbar
- **Helle Räume und großzügiges Raumgefühl**
- **Separate Küche** mit Gestaltungsmöglichkeiten
- **Badezimmer mit Badewanne und separates WC**
- **Praktischer Abstellraum und Kellerabteil**
- **Sofort verfügbar**

Ihre Küche – Sie entscheiden

Die Wohnung wird derzeit ohne Einbauküche angeboten. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre Küche nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Alternativ kann nach Vereinbarung mit dem Eigentümer eine einfache Standardküche bereitgestellt werden. Die konkrete Ausführung und die Bedingungen werden vorab gemeinsam geklärt.

Alles Wichtige für den Alltag in der Nähe

Die Wohnung liegt in der **Muhrengasse, einer Seitenstraße im Bereich Arthaberplatz**, im 10. Wiener Gemeindebezirk.

Hier profitieren Sie von einer gewachsenen Wohnumgebung mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs.

Auch Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es, andere Teile Wiens unkompliziert zu erreichen.

Eine praktische Lage für alle, die ihre täglichen Wege gerne kurzhalten und das Stadtleben in erreichbarer Nähe haben möchten.

Kaufpreis und laufende Kosten

Kaufpreis: € 198.000

Die derzeitige monatliche Vorschreibung beträgt **€ 499,97**, einschließlich Betriebskosten, Reparaturrücklage, Liftkosten und Umsatzsteuer. Verbrauchsabhängige Energiekosten sind darin nicht enthalten.

Die entsprechenden Unterlagen stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der angeführte Preis dient als Ausgangsbasis für Kaufangebote. Nach einer Besichtigung können Sie Ihr individuelles Kaufangebot abgeben. Über die Annahme entscheidet der Eigentümer.

Vielleicht beginnt hier Ihr nächstes Kapitel

Eine Wohnung muss nicht perfekt eingerichtet sein, um sich wie ein Zuhause anzufühlen. Manchmal braucht es vor allem Licht, Platz und die Möglichkeit, die eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung zu zeigen!

Die Vertragserrichtung und Treuhänderschaft ist an die BRODNER Rechtsanwalt GmbH, FN 370587g, Dornbacher Straße 23, 1170 Wien gebunden.

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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m

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