

# Design trifft Wohnkomfort: Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Favoriten



**Objektnummer: 2142/22502**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 125,00
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vivien Hartwig**

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

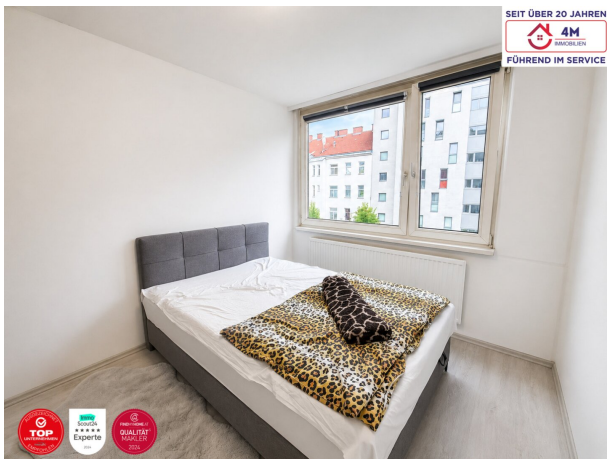
H +436769617449

SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte und modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im 10. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch ihre intelligente Raumaufteilung, ihren sehr guten Erhaltungszustand sowie ihr stilvolles Wohnambiente.

Besonders hervorzuheben ist das harmonische Zusammenspiel unterschiedlicher Materialien, Strukturen und Oberflächen, das der Wohnung einen individuellen Charakter verleiht. Helle Bodenbeläge, moderne Einrichtungselemente sowie geschmackvoll gestaltete Wandflächen schaffen eine zeitgemäße Wohnatmosphäre mit Wohlfühlfaktor.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die Wert auf eine sofort bezugsfertige Immobilie mit funktionalem Grundriss legen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- Separat begehbare Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum

Ausstattung & Highlights:

- Ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Moderne, gepflegte Ausstattung
- Separate Küche mit zeitgemäßer Einbauküche
- Helle Wohnräume

- Stilvolle Designakzente durch unterschiedliche Oberflächen und Strukturen
- Sehr guter Allgemein- und Erhaltungszustand
- Sofort bezugsbereit

Lage:

Die Wohnung befindet sich im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung.

Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das überregionale Straßennetz sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Bezirke schnell und bequem erreichbar.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- U-Bahn: U1 (Station Reumannplatz) – wenige Gehminuten entfernt
- Straßenbahn: Linien 6 und 11 in unmittelbarer Nähe
- Bus: Linien 7A, 14A, 65A, 66A, 68A und 68B
- Nachtbusse: N65, N66, N67 und N68
- Wien Hauptbahnhof: mit der U1 in nur wenigen Minuten erreichbar
- Wiener Innenstadt (Stephansplatz): direkte Verbindung über die U1 ohne Umsteigen

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](mailto:hartwig@4m-immo.at) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**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