

**TOP-INVESTMENT (55 m²) nahe U1: Vollsaniierter
Erstbezugs-Traum im 3. Liftstock – Moderne Wohnküche,
Parkblick & getrennt begehbare Zimmer!**



Objektnummer: 2142/22562

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1952
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

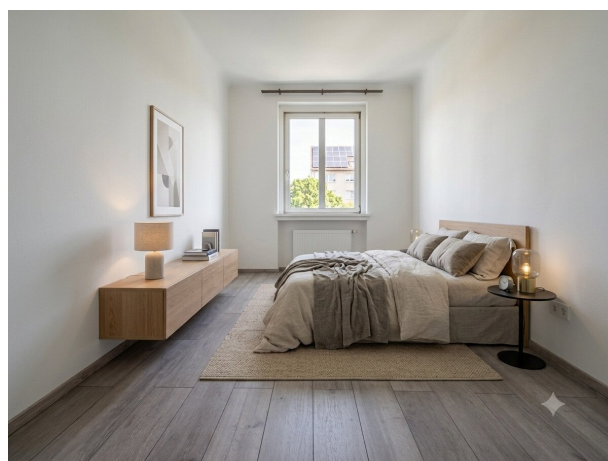
Ihr Ansprechpartner



Neda Kazemi

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

T +43 660 6081401







Objektbeschreibung

Hochwertig vollrenovierte 55 m² Eigentumswohnung im 3. Liftstock mit Parkblick & Top-Raumaufteilung!

Beschreibung:

Zum Verkauf gelangt eine **stilvoll und komplett neu sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 55 m²)** im 3. Obergeschoss (mit Personenaufzug) in bester und zentraler Lage der Favoritenstraße (1100 Wien).

Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss mit **zentralem Vorraum**, von dem aus **alle Räume getrennt begehbar** sind. Hochwertige Materialien, ein lichtdurchflutetes Ambiente und ein herrlicher **Blick ins Grüne (Parkansicht)** machen diese Immobilie zu einem echten Wohnraum für Eigennutzer oder Anleger!

Highlights der Immobilie:

- **Erstbezug nach Vollsanierung:** Hochwertige Sanierung mit modernem Design – sofort bezugsfertig!
- **Komfortabler 3. Liftstock:** Bequem mit dem Personenaufzug erreichbar.
- **Traumhafte Einbauküche:** Großzügige, separat angelegte Küche mit edler dunkler Arbeitsplatte, modernen weißen Hochglanz-Fronten, Qualitäts-E-Geräten (inkl. großem Kühlschrank) und einer gemütlichen Frühstücks-Bar.
- **Perfekte Raumaufteilung (getrennt begehbar):** 2 großzügige Zimmer, die separat vom Flur erreichbar sind – ideal auch für WGs oder Home-Office!
- **Grünblick & Helligkeit:** Große Fensterfronten sorgen für viel natürliches Licht und bieten einen wunderschönen, entspannenden Blick ins Grüne auf die gegenüberliegende Parkanlage.
- **Praktischer Abstellraum:** Viel Stauraum dank separatem Abstellraum (Abst.R.) direkt in der Wohnung.
- **Getrenntes Bad & WC:** Modern gefliestes Badezimmer sowie ein separates WC für maximalen Komfort.

Fazit: Eine perfekt aufgeteilte, wunderschön sanierte Wohnung in bester Infrastrukturlage –

ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder als wertbeständige Anlegerimmobilie!

- **Französischer Balkon:** Im großzügigen Wohnzimmer mit herrlichem Blick ins Grüne.
- **Traumhafte Wohnküche:** Neue, moderne Küche mit stilvollen Fronten, Induktionsherd und hochwertigen E-Geräten.
- **Badezimmer-Oase:** Modernes Bad mit geräumiger Dusche inklusive Glas-Schiebetüren und Handtuchheizkörper.
- **Perfekter Grundriss:** 2 getrennt begehbare Zimmer, zentraler Vorraum, separates WC und ein praktischer Abstellraum.
- **Hochwertige Sanierung:** Neue Elektrik, neue Türen/Zargen, moderne Melanböden im Wohnbereich und edle Fliesen in Holzoptik im Vorraum und der Küche.
- **Zusatzfläche:** Inklusive eigenem Kellerabteil.

BK: 240,11€

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Neda Kazemi unter der Telefonnummer [+43 660 6081401](tel:+436606081401) oder per E-Mail unter Kazemi@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap