# Absberggasse 9 - Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit hofseitigem Balkon




**Objektnummer: 22498**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Absberggasse 9 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 54,69 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 88,90 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 87,50 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christina Radel**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

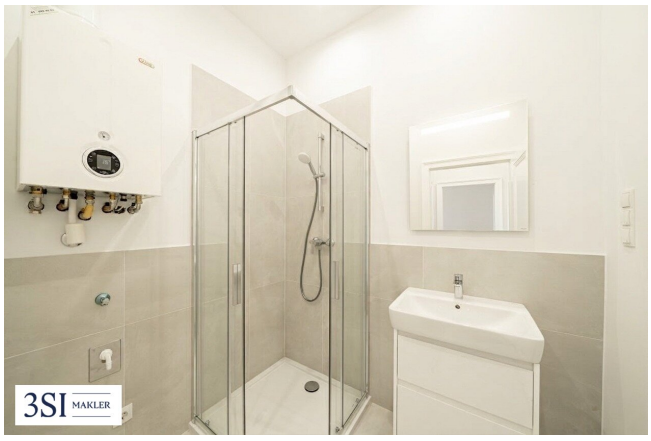

-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP

# Absberggasse 9

1100 Wien

Top 13 • 1.OG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 54,69 m² |
| Terrasse | 7,72 m² |

1 Vorraum
2 WC
3 Wohnküche
4 Gang
5 Bad
6 Zimmer 1
7 Zimmer 2
8 Balkon




A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

Die Liegenschaft in der **Absberggasse 9** befindet sich im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten – einer Wohnlage, die durch **hohe Lebensqualität und ausgezeichnete Infrastruktur** überzeugt.

Zum Verkauf stehen **8 generalsanierte Altbauwohnungen** mit hochwertiger Ausstattung und durchdachten Grundrissen. Darüber hinaus werden **10 unsanierte Einheiten** sowie **5 unbefristet vermietete Objekte** angeboten, die sich besonders für Anleger eignen.

Die **generalsanierten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** verfügen über Wohnflächen von **ca. 39 m² bis 76 m².** Ausgewählte Einheiten bieten zudem einen **Balkon** und schaffen zusätzlichen Freiraum.

Auch die **Allgemeinflächen des Hauses** wurden mit viel Liebe zum Detail umfassend saniert und präsentieren sich in einem **äußerst gepflegten, ansprechenden Zustand.** Das harmonische Zusammenspiel aus stilvoll revitalisiertem Altbaucharme und moderner Ausstattung macht diese Liegenschaft zu einer attraktiven Wohnadresse.

## Lage

Die Liegenschaft in der **Absberggasse 9** befindet sich im aufstrebenden 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. – eine Adresse **mit hoher Wohn- und Lebensqualität!**

Die Kombination aus **guter Infrastruktur, attraktiver Verkehrsanbindung und vielfältigem Freizeitangebot** macht den Standort so interessant.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche **Grün- und Parkanlagen** in der Umgebung an, sowie das nahegelegene **Naherholungsgebiet Wienerberg** für vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine rasche Verbindung zum **Wiener Hauptbahnhof, den Reumannplatz sowie in die Innenstadt**. Auch mit dem Individualverkehr ist der Standort gut erreichbar.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

## Top 13

Zum Verkauf steht eine **generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung** im **1.Liftstock** in einem **umfassend sanierten Altbau** in attraktiver Lage.

Die rund **54,69m²** große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Über die **hofseitige Wohnküche mit Terrasse** sind die beiden **zentral begehbaren Schlafzimmern** zu begehen.

Moderner Wohnkomfort mit den Vorzügen eines klassischen Altbaus!

## Aufteilung

- Wohnküche
- 2 zentral begehbare Schlafzimmer
- Hofseitige Terrasse 7,72m²
- Gang

- Bad mit Dusche
- Vorraum
- Toilette

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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 <475m
Apotheke <150m
Klinik <875m
Krankenhaus <2.350m

**Kinder & Schulen**
Schule <275m
Kindergarten <150m
Universität <200m
Höhere Schule <1.825m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.375m

**Sonstige**
Geldautomat <200m
Bank <225m
Post <200m
Polizei <1.150m

**Verkehr**
Bus <100m
U-Bahn <925m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <375m
Autobahnanschluss <575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap