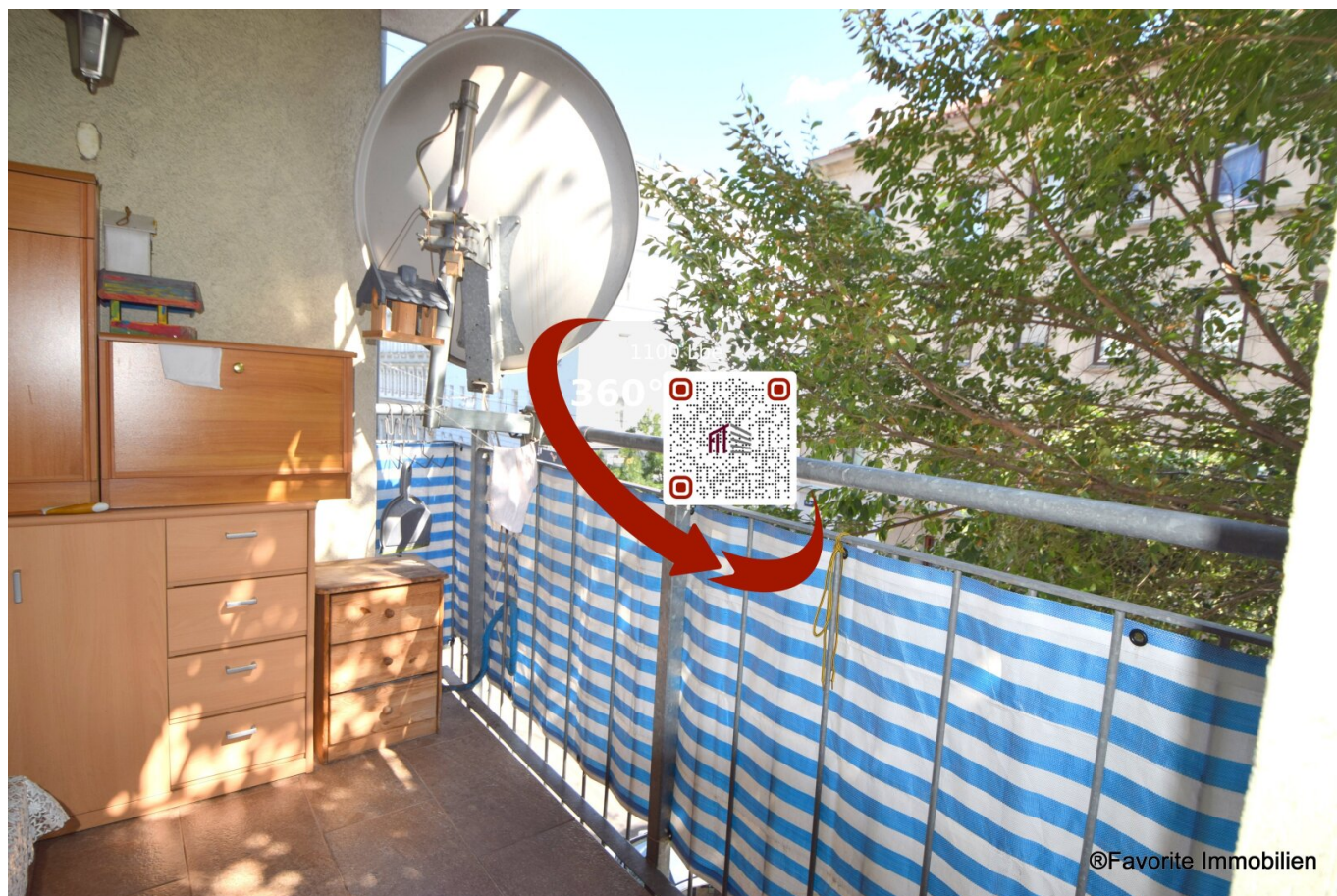


**Gepflegte & schöne 3-Zimmer-Wohnung, zentral begehbar,
mit Südbalkon in 1100 Wien**



Objektnummer: 6109/1601

Eine Immobilie von Favorite Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,37 m ²
Nutzfläche:	83,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,66 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	309.000,00 €
Betriebskosten:	164,09 €
USt.:	16,41 €
Provisionsangabe:	

11.124,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46







Exposition, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 1100 Wien! Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock bietet auf großzügigen 79,37 m² Wohnfläche, zzgl. einem Balkon, perfekten Komfort für Singles, Paare oder kleine Familien.

Bitte sehen Sie sich zuerst unsere [3D online Videotour](https://tour.ogulo.com/y95y) unter: <https://tour.ogulo.com/y95y> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Die Wohnung besticht durch eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch den hochwertigen Parkettboden unterstrichen wird. Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten in der einladenden Wohnküche oder entspannen Sie auf dem sonnigen Südbalkon, der an warmen Tagen zu einem echten Wohlfühlplatz wird.

Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, die Ihnen einen angenehmen Start in den Tag garantiert. Die Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme und eine effiziente Energienutzung. Dank des Personenaufzugs erreichen Sie Ihre Wohnung bequem und barrierefrei.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in ganz Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was den Alltag erleichtert – von Arzt, Apotheke und Klinik bis hin zu Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei.

Erleben Sie urbanes Wohnen mit hohem Komfort und vielfältiger Infrastruktur. Diese Wohnung ist ein echtes Juwel für alle, die Wert auf Qualität, Lage und Lebensqualität legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause im 1100 Wien wartet auf Sie.

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Frau Deniz Berber steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap