WEIHNACHTSAKTION BIS 31.12.2026 !!!! Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in Wien-Favoriten – nur 20 Min. zum Karlsplatz!



Objektnummer: 7534

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	49,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 99,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	130,95 €

Provisionsangabe:

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Lana Simakova

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien

T +43 665 65 779 726

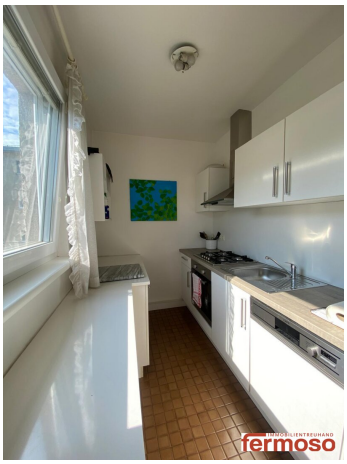







ZANKER | BASIC
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


ZANKER | BASIC
fermoso


fermoso

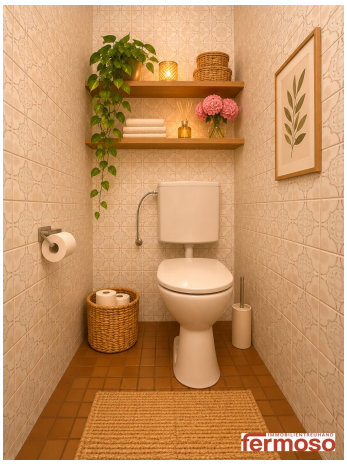

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


fermoso


fermoso

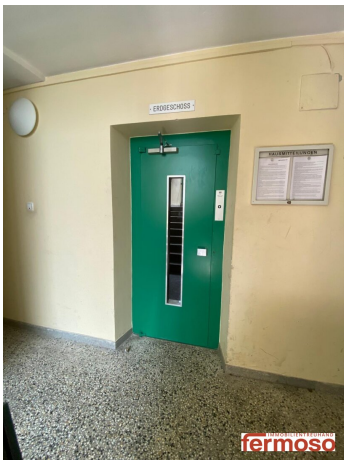


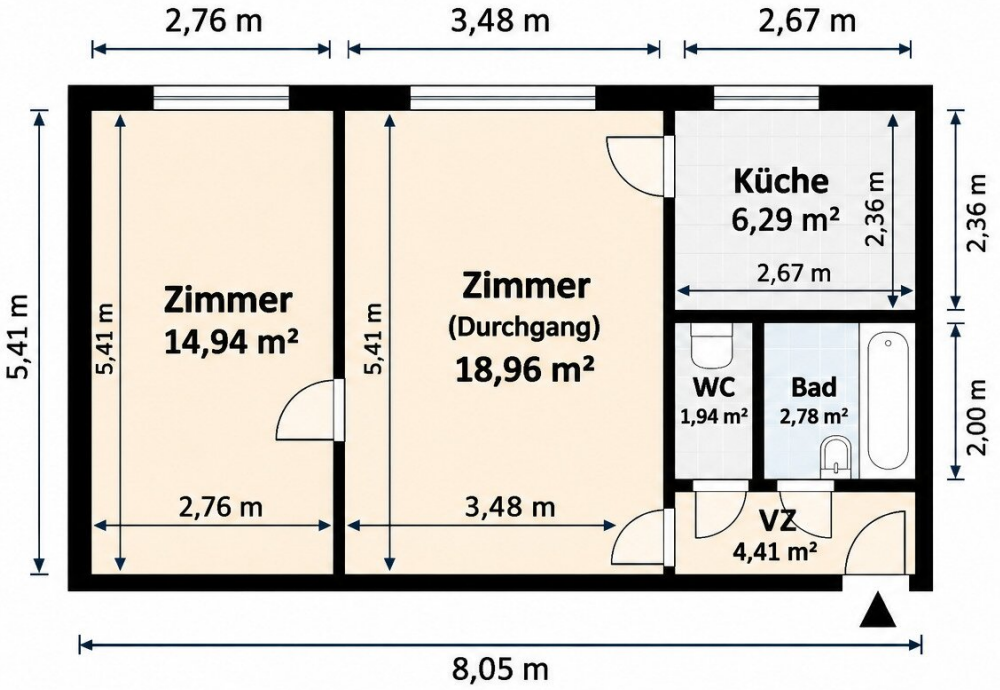










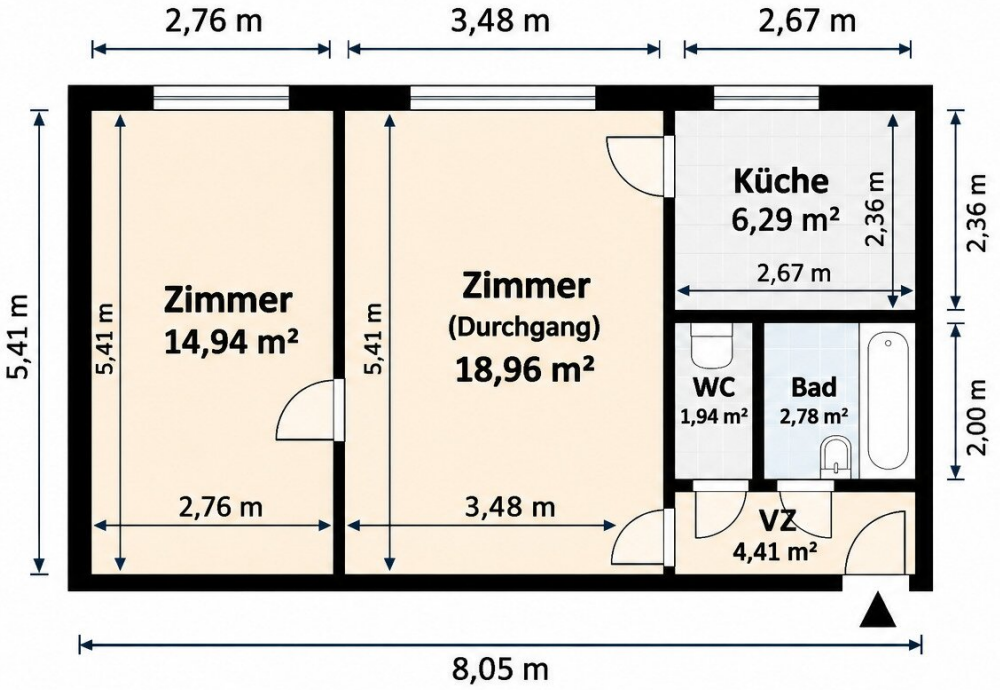


Raumaufteilung und Flächen

Zimmer (Durchgang)	18,96 m²
Zimmer	14,94 m²
Küche	6,29 m²
Vorraum (VZ)	4,41 m²
Bad	2,78 m²
WC	1,94 m²

Wohnnutzfläche
48,76 m²

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

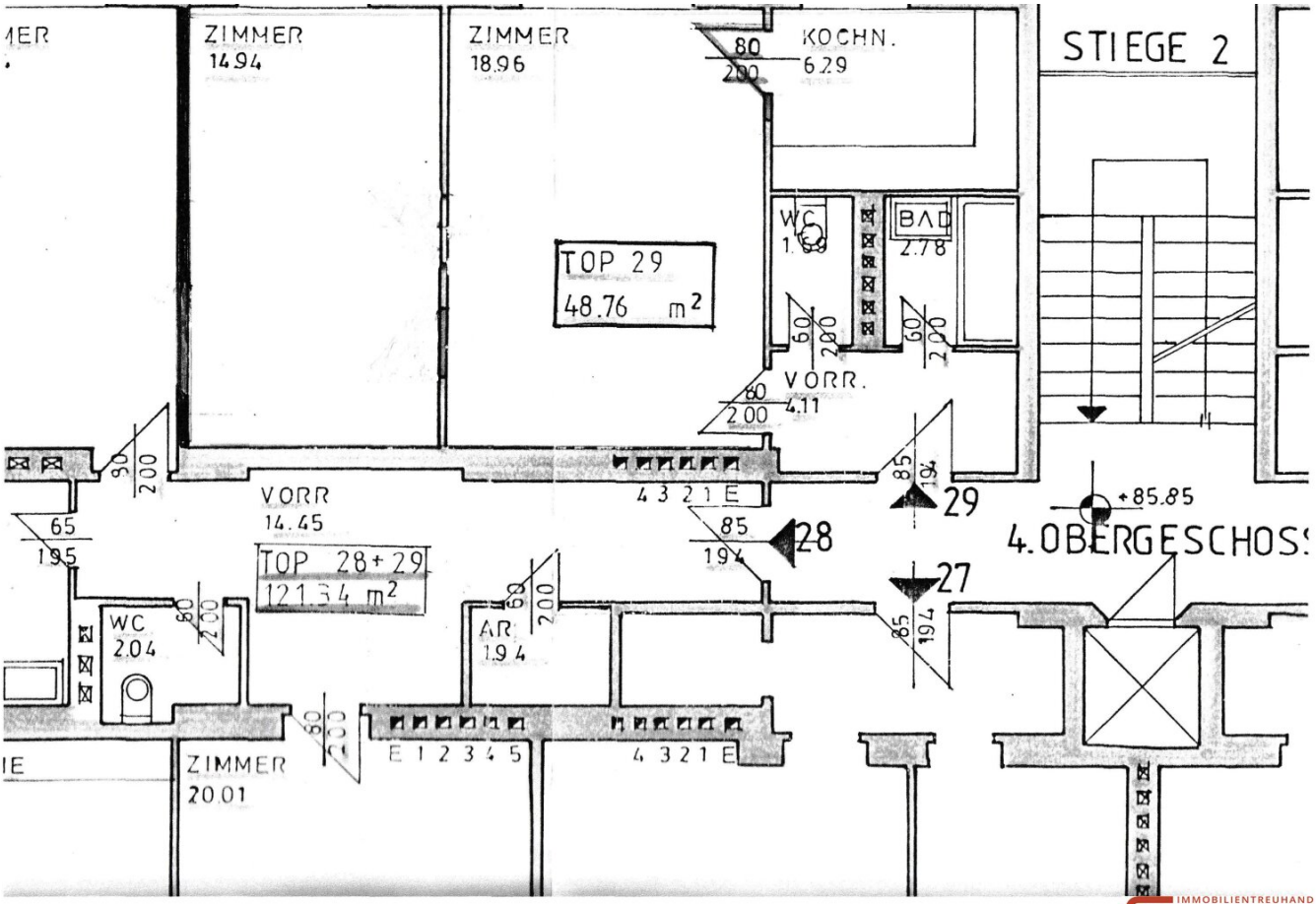


Raumaufteilung und Flächen

Zimmer (Durchgang)	18,96 m²
Zimmer	14,94 m²
Küche	6,29 m²
Vorraum (VZ)	4,41 m²
Bad	2,78 m²
WC	1,94 m²

Wohnnutzfläche
48,76 m²

IMMOBILIENTREUHAND fermoso


ZIMMER
14.94
ZIMMER
18.96
KOCHN.
6.29
STIEGE 2
TOP 29
48.76 m²
WC
BAD
2.78
VORR.
4.11
VORR
14.45
TOP 28+29
121.34 m²
WC
2.04
AR
1.94
ZIMMER
20.01
4 3 2 1 E
E 1 2 3 4 5
29
28
27
+85.85
4.OBERGESCHOS

Objektbeschreibung

TOP-PREIS! Ruhe, Licht und Lebensqualität – 2-Zimmer-Wohnung um nur € 199.000!

Diese attraktive **2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 49 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre **ruhige Innenhoflage, helle Wohnräume und hervorragende Verkehrsanbindung** im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten.

Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und ist **sofort bezugsfertig**. Der großzügige, begrünte Innenhof schafft eine angenehme Wohnatmosphäre – fernab von Straßenlärm und Hektik.

Ob als gemütliches Zuhause für Singles und Paare oder als interessante Investition – hier verbinden sich **Ruhe, Wohnkomfort und urbane Lebensqualität zu einem attraktiven Kaufpreis**.

Highlights auf einen Blick

? **Kaufpreis: nur € 199.000**

? **2 helle Zimmer**

? **4. Liftstock**

? **Ca. 49 m² Wohnfläche**

? **Wohnzimmer:** 18,96 m²

? **Schlafzimmer:** 14,94 m²

? **Küche:** 6,29 m²

? **Vorraum:** 4,41 m²

? **Bad:** 2,78 m²

? **WC:** 1,94 m²

? **Sofort bezugsfertig**

? **Alle Fenster zum ruhigen, begrünten Innenhof**

? Gepflegtes Wohnhaus, Baujahr 1968

? Parkett- und Fliesenböden

? Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss

? Badezimmer mit Badewanne

? Beheizung mittels Fernwärme

? Außenliegender Sonnenschutz

Wohnungsbeschreibung – hell, ruhig und gemütlich

Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoss mit Personenaufzug** eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre.

Die **hellen Wohnräume mit Parkettböden** bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Sämtliche Fenster sind zum **ruhigen, großzügig begrünten Innenhof** ausgerichtet und ermöglichen einen schönen Blick ins Grüne.

Die vorhandene **Einbauküche** verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann **ohne lange Wartezeit bezogen werden**.

Ausstattung und Wohnkomfort

? Parkett- und Fliesenböden

? Einbauküche

? Badezimmer mit Badewanne

? Waschmaschinenanschluss in der Küche

? Personenaufzug

? Fernwärme

? Außenliegender Sonnenschutz

? Ruhige Innenhoflage

? Grünblick

? Sofort verfügbar

Top-Lage – ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in **1100 Wien-Favoriten**, einem Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Nur 2–3 Gehminuten zur Straßenbahnlinie 1!

Mit der Straßenbahn erreichen Sie den **Karlsplatz und die Wiener Innenstadt in rund 15–18 Minuten direkt und ohne Umsteigen**.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

? Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten

? Schulen und Kindergärten

? Apotheken und medizinische Versorgung

? Parks und Grünflächen

? Restaurants und Cafés

? Öffentliche Verkehrsmittel

Die Kombination aus **ruhiger Wohnlage, Grünblick und schneller Verbindung ins Stadtzentrum** macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Finanzierung – wir unterstützen Sie gerne

Auf Wunsch begleiten wir Sie bei der Suche nach einer passenden Finanzierung.

? Finanzierungszusage bei entsprechender Bonität innerhalb von bis zu 72 Stunden möglich

? Attraktive Konditionen durch Bankenvergleich

? Einbindung Ihrer Hausbank ebenfalls möglich

Besichtigung – überzeugen Sie sich selbst!

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese **ruhige 2-Zimmer-Wohnung zum attraktiven Kaufpreis von nur € 199.000** persönlich kennenzulernen.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Lana Simakova

FERMOSO Immobilien

Tel.: +43 665 65779726

E-Mail: ls@fermo.so

Energieausweis

HWB: D – 99,6 kWh/m²a

fGEE: D – 1,79

Gültig bis: 29.08.2029

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap