Wohnen oder investieren - 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 5324/3715

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,60 m²
Nutzfläche:	72,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	113,45 €
Heizkosten:	148,02 €
USt.:	37,77 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien
Wassergasse 20/2









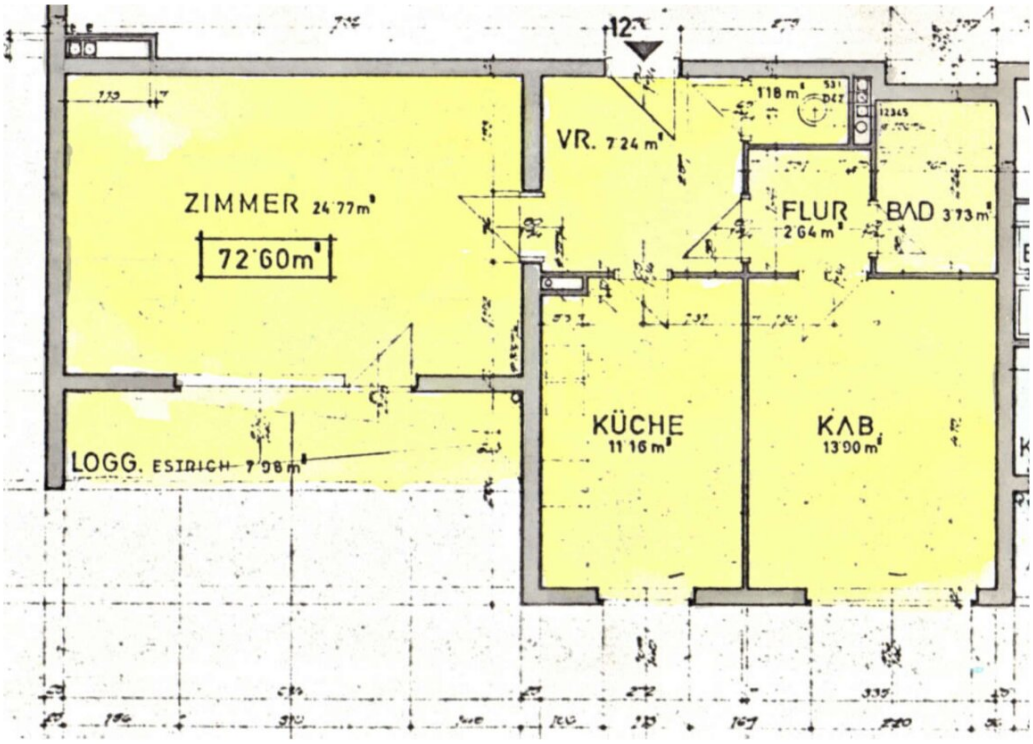



HABERKORN
IMMOBILIEN
Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!
www.haberkorn-immobilien.at








12
ZIMMER 24.77m²
72.60m²
VR. 7.24 m²
1.18 m²
FLUR
2.64 m²
BAD 3.73m²
KÜCHE
11.16m²
KAB.
13.90 m²
LOGG. ESIRICH 7.98m²

Objektbeschreibung

Die Wohnung:

Diese helle, gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** in einem ausgesprochen **gepflegten Wohnhaus**, überzeugt mit einem effizienten Grundriss und **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** sowie **Flexibilität beim Einrichten**. Die **zentrale Begehbarkeit** der Räume sorgt zudem für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Der **großzügige Vorraum** bietet ausreichend Platz für eine Garderobe, so auch die Nische in der Diele in Richtung Schlafzimmer und Badezimmer. Das **helle Wohnzimmer** punktet seinerseits mit einem klaren, unkomplizierten Grundriss, der zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung und optimale Nutzung des Wohnraums eröffnet.

In der **geräumigen Küche** mit Fenster findet sich zusätzlich Platz für einen gemütlichen **Essbereich** – ideal für das Frühstück am Morgen oder gemeinsame Mahlzeiten.

Das **Badezimmer** ist mit einem Waschbecken, einer **Badewanne** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet, ein **separates WC** ergänzt das Raumangebot.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige **Loggia**, die vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Sie bietet ausreichend Platz für zB.: einen Esstisch mit Sesseln oder eine komfortable Lounge-Garnitur. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen und in den warmen Monaten lässt sich so der Wohnraum um einen attraktiven Außenbereich erweitern.

Große Fensterflächen sorgen zudem in sämtlichen Räumen für eine angenehm **natürliche Belichtung** und schaffen dadurch eine **freundliche, helle Wohnatmosphäre**.

Ein eigenes **Kellerabteil** bietet ergänzend Stauraum, während der zur Wohnung gehörende **Stellplatz** für ein Kraftfahrzeug den Wohnkomfort ebenfalls spürbar erhöht.

Die **Sicherheitsüberwachung** des Wohnhauses sorgt obendrein für ein gutes Gefühl.

Dank der **hervorragenden Verkehrsanbindung** gelangen Sie rasch ins Wiener Stadtzentrum sowie in die umliegenden Bezirke. **Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**, **Nahversorger** und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich **in unmittelbarer Nähe**.

Gleichzeitig bieten **nahegelegene Grün- und Erholungsflächen** attraktive Möglichkeiten für **Freizeit und Entspannung**.

Die Kombination aus **urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit** und einem **vielfältigen Angebot** macht diesen Wohnstandort somit besonders attraktiv. Die Wohnung eignet sich zur

Eigennutzung genauso wie als attraktive **Kapitalanlage**.

Zur Lage:

Favoriten - Der 10. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den vielseitigsten und dynamischsten Wohnlagen der Stadt. Er liegt südlich der innerstädtischen Bezirke und erstreckt sich bis an die südlichen Stadtgrenzen Wiens, wodurch er eine zentrale Schnittstelle zwischen Innenstadt, Hauptbahnhof und dem südlichen Umland bildet. Durch seine Lage verbindet er eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung mit hervorragender Nahversorgung und kurzen Wegen im Alltag. Rund um den Hauptbahnhof wie auch in den gewachsenen Grätzln hat sich der Bezirk in den letzten Jahren spürbar weiterentwickelt und bietet heute eine attraktive Mischung aus urbanem Wohnen, moderner Infrastruktur und lebendigem Stadtleben. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Grün- und Erholungsflächen wie den Wienerberg oder den Kurpark Oberlaa, die einen angenehmen Ausgleich zur städtischen Struktur schaffen.

Historisch entwickelte sich Favoriten im 19. Jahrhundert aus einem Arbeiter- und Industriebereich zu einem eigenständigen, dicht besiedelten Stadtteil, der 1874 zu einem eigenen Bezirk wurde.

Heute präsentiert sich der 10. Bezirk als **moderner, vielfältiger und dynamischer Wohnstandort,** der seine historische Prägung mit zeitgemäßer Stadtentwicklung und **hoher Lebensqualität** verbindet.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: +43 664 137 97 00 oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: HABERKORN IMMOBILIEN GmbH

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap