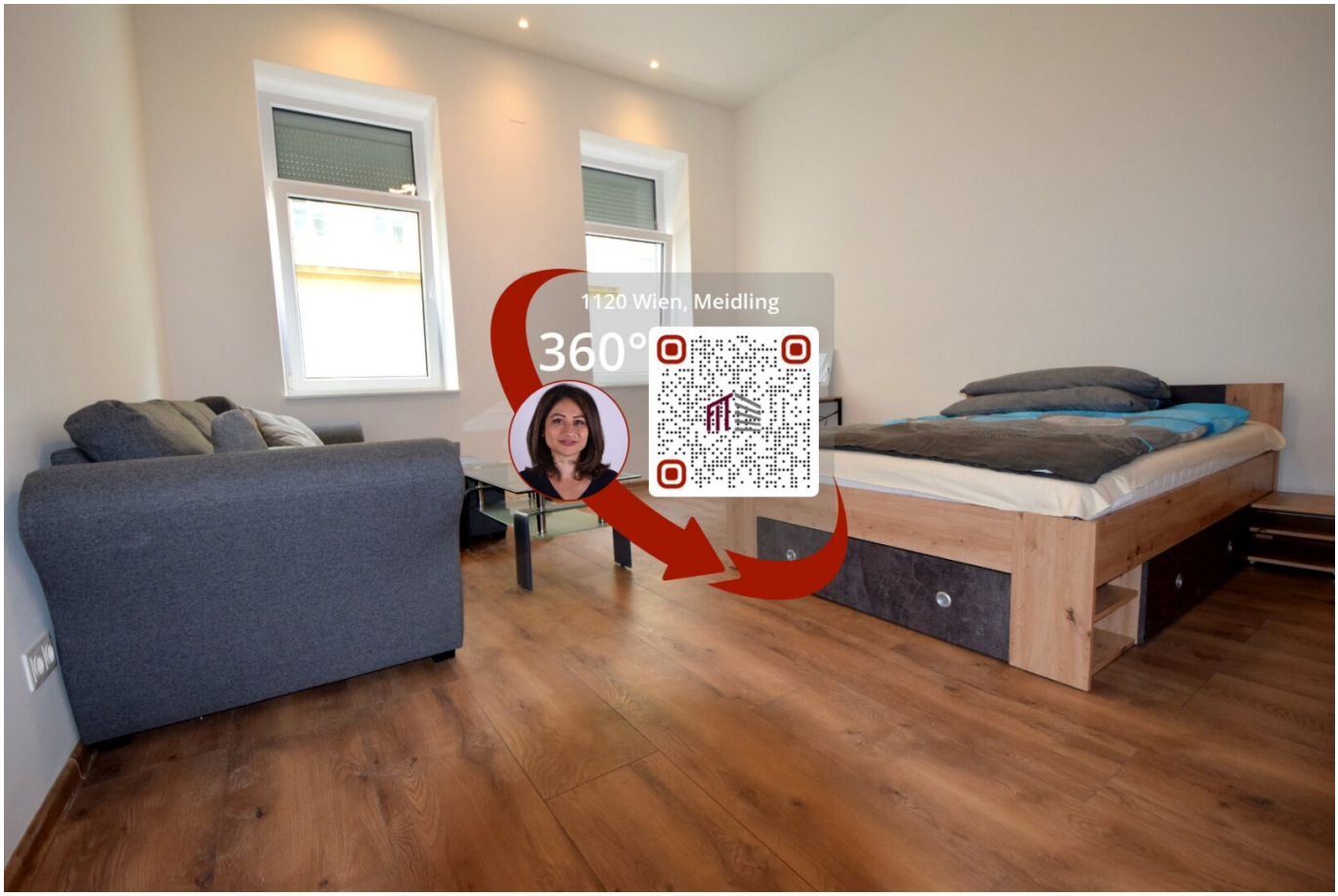
Wohnen im Herzen Wiens - Top sanierte und modern ausgestattete 1-Zimmer Wohnung in U-Bahn-Nähe!



Objektnummer: 6109/1615

Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,32 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 200,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	140.940,00 €
Betriebskosten:	101,56 €
USt.:	10,16 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH
Laxenburger Straße 46
1100 Wien

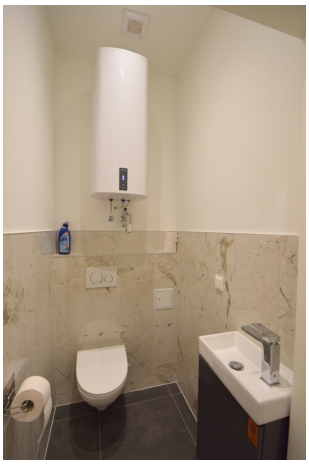



Favorite Immobilien

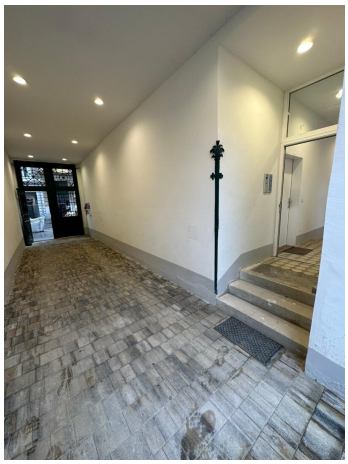













Favorite Immobilien




WILLST MICH
PFLANZEN?


gorenje
EcoSmart

Objektbeschreibung

Wohnen im Herzen Wiens - Top sanierte und modern ausgestattete 1-Zimmer Wohnung mit (IR Paneel) Fußbodenheizung, Einbauküche und U-Bahn-Nähe

Bitte sehen Sie sich unseren **24h 3D Videorundgang** unter: https://tour.ogulo.com/4M3k an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Sie sind auf der Suche nach einer modernen, gut gelegenen Wohnung in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese traumhafte Immobilie befindet sich im begehrten **12. Bezirk, nur wenige Minuten von der Einkaufsstraße Meidling und der U-Bahn-Station (U6) entfernt.** Vom Bahnhof Wien Meidling hat man Anschluss zur **U-Bahn-Linie U6** sowie zur Straßenbahnlinie 62 und den Buslinien 15A, 59A, 62A, 7A,7B, 8A und 9A und die Wiener Lokalbahn.

Mit einer Fläche von **31.32m²** bietet sie genügend Platz für Singles, Studenten oder Paare, die eine komfortable und stilvolle Wohnmöglichkeit mit perfekter Infrastruktur suchen und für Ihre Zukunft mit einer langfristigen Wertanlage absichern möchten.

Eine Generalsanierung des Gebäudes hat im Jahr 2022 stattgefunden und dabei wurden:

- **Steigleitungen (Gas- und Stromleitungen)**
- **Beleuchtung**
- **Zuleitungen**
- **Zählerkästen**
- **Netzwerkleitungen**
- **Sprechanlagen (Audio/Video)**
- **TV- u. Satellitenanschlüsse**
- **Außenfassade strassenseitig ausgemalt**

- **Hofseitige Fassade im Rahmen der Baumaßnahmen und**

- **das Stiegenhaus komplett ausgemalt & modernisiert.**

Das Highlight dieser Wohnung ist die durchdachte und hochwertige Modernisierung, die keine Wünsche offen lässt. Der großzügige Wohnbereich ist mit elegantem Parkettboden und **IR beheizter Fussbodenheizung** ausgestattet und vermittelt ein Gefühl von Gemütlichkeit und Wärme. In der modernen Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten können Sie sich kulinarisch austoben und Ihre Gäste beeindrucken. Das Badezimmer ist mit einer geräumigen Dusche ausgestattet und überzeugt mit modernen Fliesen und einer Fußbodenheizung, die Ihnen auch an kalten Tagen angenehme Wärme schenkt.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die Sicherheit. Eine hochmoderne **Sicherheitskamera (Audio-u.Video)** sorgt für ein beruhigendes Gefühl und schützt Ihr Zuhause. Dank der perfekten Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder an anderen wichtigen Orten der Stadt.

Die Räumlichkeiten unterteilen sich in:

- **Vorzimmer mit Einbauküche**

- **Wohn- Schlafzimmer**

- **Badezimmer und WC**

- **Kellerabteil**

Die Verkehrsanbindung ist perfekt. Vom Bahnhof Wien Meidling hat man Anschluss zur **U-Bahn-Linie U6, Meidling** sowie zur Straßenbahnlinie 62 und den Buslinien 15A, 59A, 62A, 7A,7B, 8A und 9A und die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn).

Sie legen Wert auf eine gute Infrastruktur? Auch das ist hier kein Problem. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten oder Höhere Schule - alles ist bequem zu Fuß oder mit

den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Auch für Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier lässt es sich leben!

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich diese einzigartige Wohnung in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. **Der Kaufpreis von 140.940,00 €** ist für diese moderne und perfekt gelegene Immobilie unschlagbar und eine Investition in Ihre Zukunft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen – und noch mehr! Nehmen Sie sich die Zeit und machen Sie einen Besichtigungstermin aus, um die Wohnung mit eigenen Augen zu sehen und zu erleben.

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!

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap