

## **Charmante und lichtdurchflutete Wohnung mit Loggia in Favoriten!!!**



**Objektnummer: 4211**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,60
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

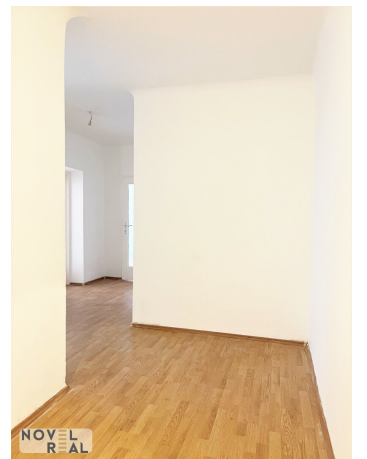
## Ihr Ansprechpartner

### Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 3285843

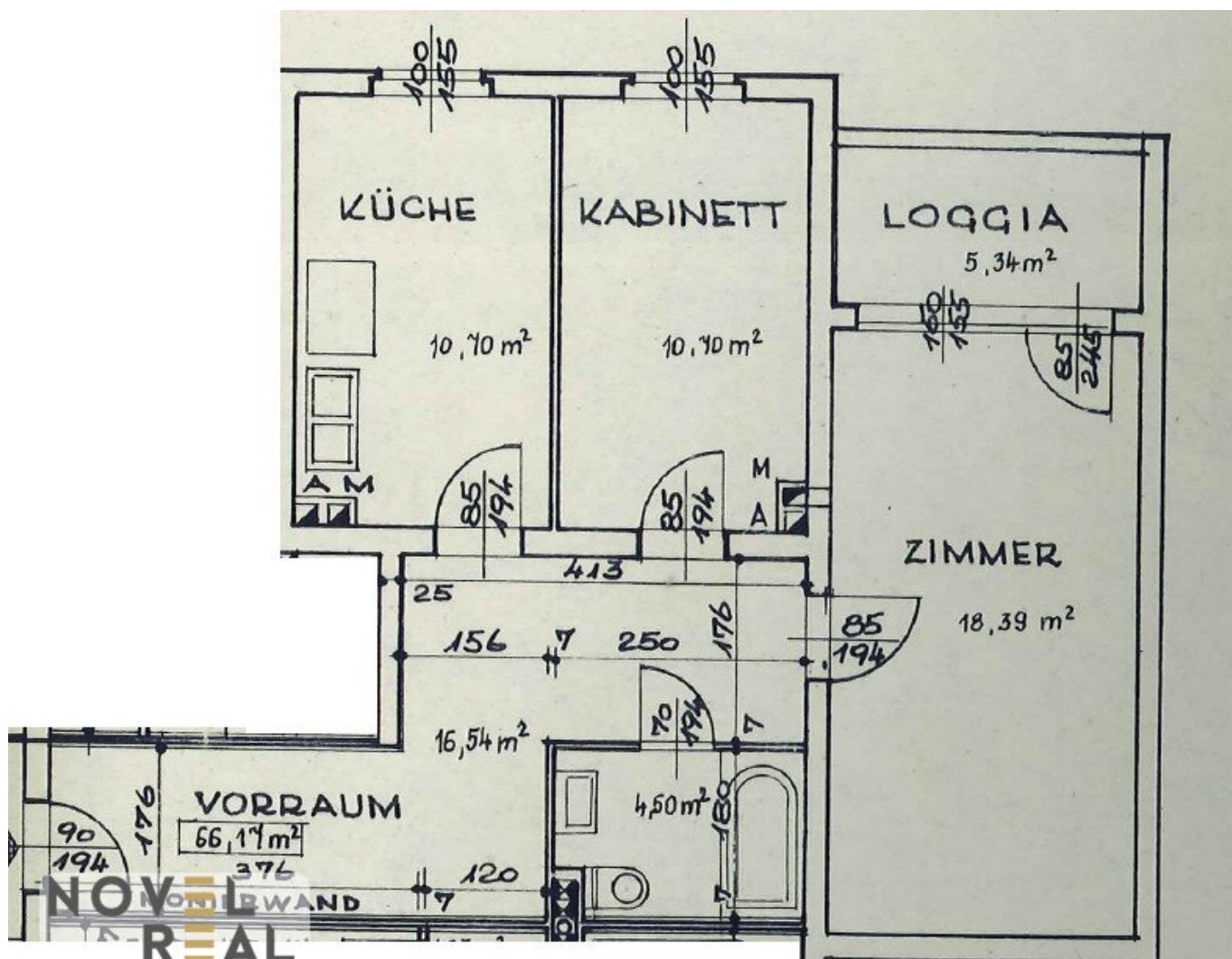
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock einer gepflegten Wohnanlage und besticht durch ihre harmonische Raumaufteilung sowie ein angenehm helles Wohnambiente. Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großzügiger Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind – ein Grundriss, der Komfort und Alltagstauglichkeit ideal vereint.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großen Fensterflächen entsteht ein freundliches, offenes Raumgefühl, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Von hier aus gelangt man direkt auf die verglaste Loggia, die den Wohnraum elegant erweitert und zu jeder Jahreszeit nutzbar macht – ein idealer Platz für ein gemütliches Frühstück, eine kleine Leseecke oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag.

Die Küche befindet sich in einem separaten Raum. Sie bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten und überzeugt durch ihre praktische Gestaltung. Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und hell – ein angenehmer Rückzugsort mit genügend Platz für ein Doppelbett und Stauraumlösungen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein WC. Helle Oberflächen und eine funktionale Raumaufteilung sorgen für ein gepflegtes Gesamtbild. In den Wohnräumen wurde heller Laminatboden verlegt, der den freundlichen Charakter der Wohnung zusätzlich unterstreicht.

### **Ideale Raumaufteilung:**

- großzügiger Vorraum mit Zugang zu allen Zimmern
- helles, ruhiges Schlafzimmer
- komplett ausgestattete Küche in separatem Raum
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur verglasten Loggia
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, gepflegtem Zustand und angenehmer Wohnlage macht sie zu einem besonders attraktiven Angebot.

### **Lage und Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, einem urbanen und gut erschlossenen Wohngebiet mit ausgezeichneter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und einer dichten Nahversorgungsstruktur.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- U-Bahn-Linie U1 (Station Reumannplatz)
- Straßenbahnlinien 6 und 11
- Buslinien 7A und 65A
- Wien Hauptbahnhof in kurzer Distanz mit Fernverkehr, S-Bahn und zusätzlichen Straßenbahnlinien.

### **Nahversorgung und Alltag**

- Mehrere Supermärkte (Billa, Spar, Hofer, Lidl) im direkten Umfeld.
- Die Favoritenstraße als große Einkaufs- und Flaniermeile ist schnell erreichbar.
- Apotheken, Ärzte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Der Viktor-Adler-Markt bietet frische Lebensmittel und internationale Spezialitäten.

### **Bildungseinrichtungen**

- Kindergärten, Volksschulen und Mittelschulen sind fußläufig erreichbar.



- Höhere Schulen wie die HTL Wien 10 befinden sich im Bezirk.
- Durch die U1 besteht eine schnelle Verbindung zur TU Wien und zur Universität Wien.

### **Freizeit und Erholung**

- Parks wie der Alois-Drasche-Park und der Waldmüllerpark liegen in der Umgebung.
- Der Laaer Wald und der Böhmisches Prater bieten Naherholung und Freizeitangebote.
- Die Therme Wien ist über die U1 direkt erreichbar.

### **Verkehrsanbindung für den Individualverkehr**

- Rascher Anschluss an die A23 (Südosttangente).
- Kurzparkzone im gesamten Bezirk, Bewohnerparken empfohlen.
- Gut ausgebaute Radwege Richtung Zentrum und Oberlaa.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler

tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Herrn **Denis Canakli** telefonisch unter **+43 6603285843** oder per E-Mail: **dc@novel-real.at**

## **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 <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap