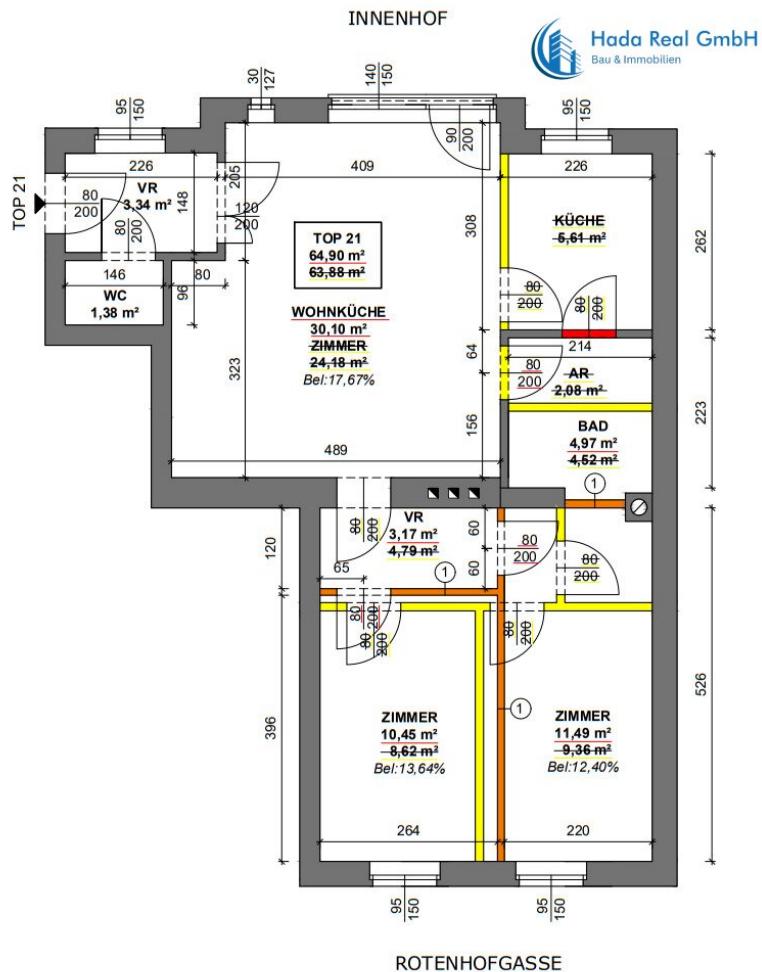


# Ein charmantes Zuhause in Favoriten



**Objektnummer: 15659**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Muhrengasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	64,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	264.900,00 €
Betriebskosten:	72,24 €
Heizkosten:	231,89 €
USt.:	51,04 €
Provisionsangabe:	

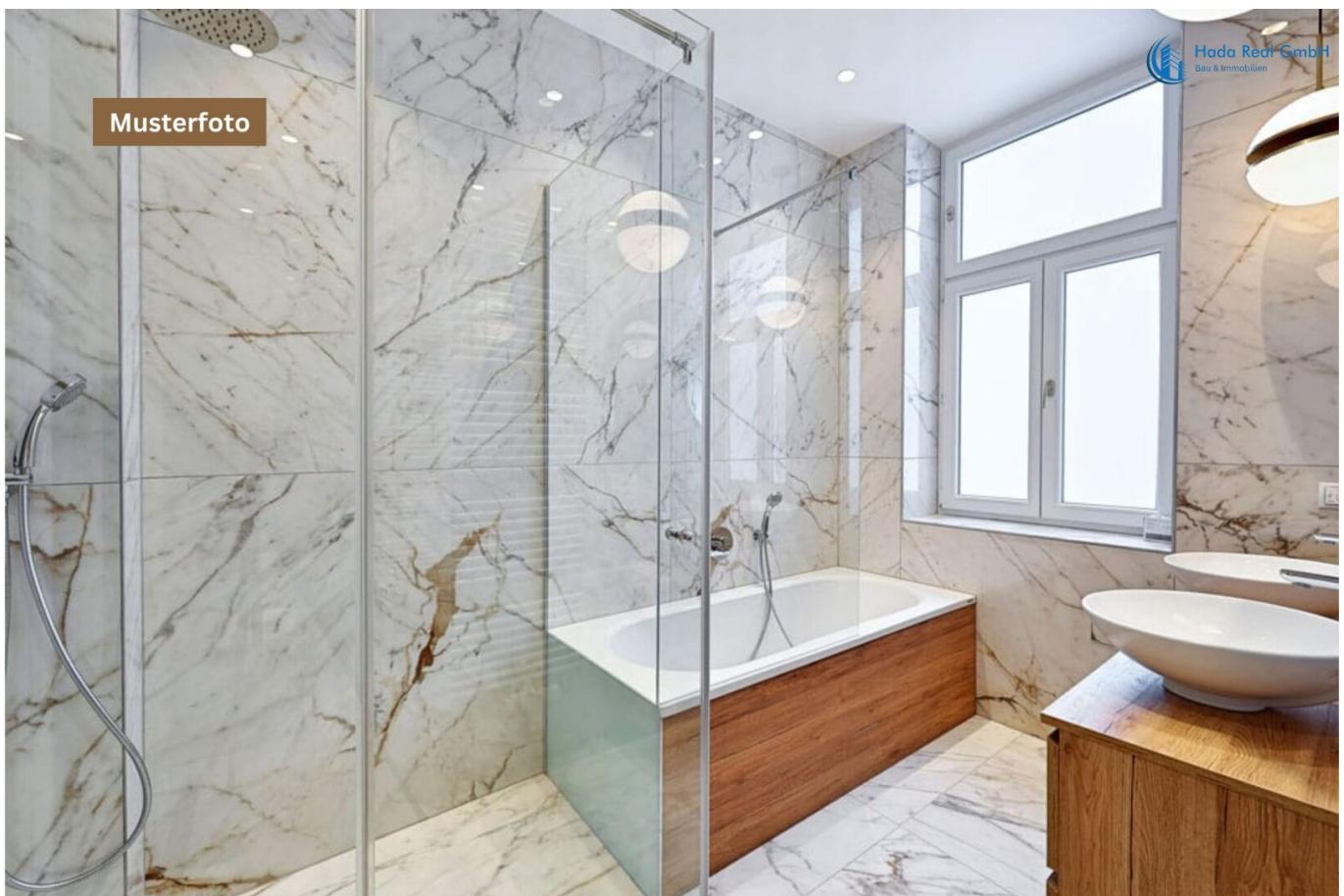
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herr Aldin Dacic**

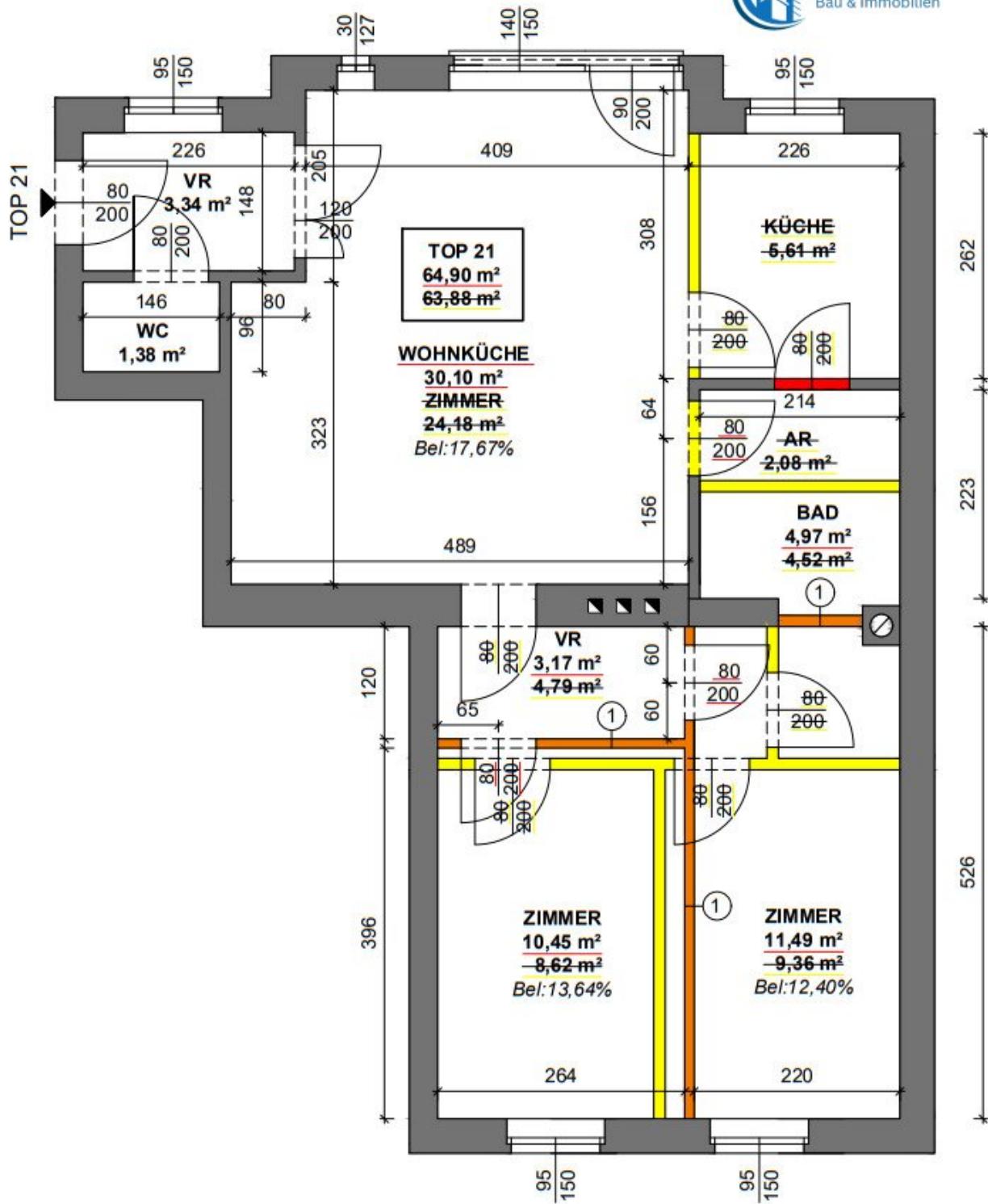
Hada Real  
Pappenheimgasse 47 / 1-2  
1200 Wien



## INNENHOF



Hada Real GmbH  
Bau & Immobilien



ROTHENHOFGASSE

# Objektbeschreibung

## Wohnung in Sanierung – 3 Zimmer in guter Lage von Wien-Favoriten

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten befindet sich aktuell **in Sanierung** und wird nach Fertigstellung ein modernes und funktionales Wohnkonzept bieten. Auf einer Wohnfläche von ca. **64 m<sup>2</sup>** entsteht eine gut durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, einem Wohnbereich, einer Küche sowie einem Badezimmer.

Die im Exposé dargestellten Fotos dienen **ausschließlich als Beispielbilder** und zeigen eine mögliche Ausführungsvariante nach Abschluss der Sanierungsarbeiten. Sie stellen **keinen Ist-Zustand** dar.

### Geplante Raumauflistung (nach Sanierung)

- Wohnzimmer mit angenehmer Belichtung
- Zwei getrennt begehbarer Schlafzimmer
- Küche (Ausführung abhängig von Vereinbarung)
- Badezimmer
- Separater Vorraum

Die konkrete Ausstattung und Ausführung erfolgt im Rahmen der laufenden Sanierung.

### Ausstattung & Zustand

- **Sanierungsstatus:** laufend
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Küche:**
  - nicht im Kaufpreis enthalten
  - kann nach eigenen Vorstellungen eingebaut werden
  - optional auch gegen Aufpreis über den Verkäufer möglich

- **Gebäude:** zuletzt 1996 generalsaniert

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im **10. Bezirk Favoriten**, einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke.

## Hinweis zu den Bildern

Die im Exposé verwendeten Bilder sind **Visualisierungen / Beispielbilder** und sollen lediglich einen Eindruck vermitteln, wie die Wohnung **nach Fertigstellung der Sanierung aussehen könnte**. Abweichungen in Ausstattung, Materialien und Ausführung sind möglich.

## Besichtigung & Kontakt

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.

Für eine rasche Terminabstimmung bitten wir um Übermittlung einer Anfrage über das Kontaktformular mit bestätigter E-Mail-Adresse.

Bei Fragen erreichen Sie

**Herrn Aldin Dacic**

? +43 664 1020156

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmabler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmabler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <175m  
Klinik <125m  
Krankenhaus <1.725m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <375m  
Universität <850m  
Höhere Schule <2.225m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <900m

**Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <75m  
Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <300m  
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap