

**FAMILIENHIT – auch WG geeignet –
LICHTDURCHFLUTETE 3-Zimmer-Wohnung mit
TOP-Infrastruktur**



Objektnummer: 7939/2300161714

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	81,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	330,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit dem Verkauf einer optimal angelegten **3 Zimmer-Eigentumswohnung** im Westen von Favoriten beauftragt, die **2020 thermisch saniert** wurde.

Alle Räume dieser hellen und freundlichen Wohnung, die sich im **3. Liftstock** befindet, sind zentral begehbar und mit einer **Größe von 81 m²** bestens für Sie und Ihre Familie geeignet.

Der zentrale **Vorraum** bietet gut durchdachten Stauraum.

Das gut angelegte **Wohnzimmer** hat den **Ausgang auf die Loggia**.

Das **Schlafzimmer** bietet einen großen Einbauschränk mit viel Stauraum sowie eine **begehbare Garderobe bzw. Abstellraum**.

Das **zweite Schlafzimmer** kann natürlich bestens als Kinderzimmer genutzt werden.

Die **Küche** verfügt über eine **Einbauküche** und einen **geräumigen Ess-/Frühstücksplatz**.

Das **Badezimmer** ist mit Badewanne, Waschbecken, Badezimmermöbel und einer Waschmaschine ausgestattet.

Eine **separate Toilette** rundet das Wohnangebot ab.

Die Wohnung verfügt im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer über Parkettböden und in den anderen Räumen über Fliesenböden.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels Zentralheizung.

Das Haus bietet einen Fahrradabstellraum und natürlich ist der Wohnung auch ein eigenes Kellerabteil zugewiesen.

In den Betriebskosten enthalten sind bereits die Heizkosten, Warmwasser sowie der Internetzugang!

Die **Rücklage** des Hauses beläuft sich aktuell auf EUR 160.000,- und ist damit für allfällige Investitionen in der nahen Zukunft bestens vorgesorgt.

Die **Infrastruktur der Wohnung ist ausgezeichnet**. So ist die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 in unmittelbarer Nähe, mit der man über den Matzleinsdorfer Platz in kurzer Zeit am Karlsplatz (und weiter bis in den Prater) und damit bei den U-Bahnen U1, U2 und U4 ist.

Und auch die Buslinie 7A ist in Gehweite und erreicht damit rasch den Reumannplatz samt U1 und vieler anderer Öffis.

Neben vielen fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auch die Klinik Favoriten, das Unfallkrankenhaus Meidling und das ÖGK-Gesundheitszentrum Süd in der Nähe.

Und auch das Erholungsgebiet Wienerberg sowie die Shopping-Mall Wienerberg City sind leicht erreichbar.

Und auch Volksschulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe bzw. sogar in Gehweite.

Zusammengefasst ist diese gut angelegte Eigentumswohnung, die Ihnen viel Freude und Geborgenheit schenken wird, ein wunderbares Heim für Familie.

Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit, für sich und Ihre Lieben ein neues, gemütliches Zuhause zu schaffen.

Doch Sie müssen diese Wohnung nicht bewohnen, um sie zu lieben !

Die Wohnung eignet sich als gefördert errichtete mietrechtliche Neubauwohnung natürlich auch bestens als Anlageobjekt, deren viele Vorzüge eine Vermietung mit ansprechernder, wertgesicherter Rendite ermöglichen.

Gerne unterstütze ich Sie im Anschluss an den Ankauf der Wohnung bei der optimalen Vermietung Ihrer Wohnung.

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan der Wohnung, stehe für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung und natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

Alexandra Urban

Tel: 0699 / 184 100 10

E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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 <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap