

**Perfekt für Eigennutzer & Anleger, 1 Zimmerwohnung in
der Laxenburgerstraße**



Objektnummer: 183663430

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,20 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	83,22 €
USt.:	9,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Mahmod Farokhnia

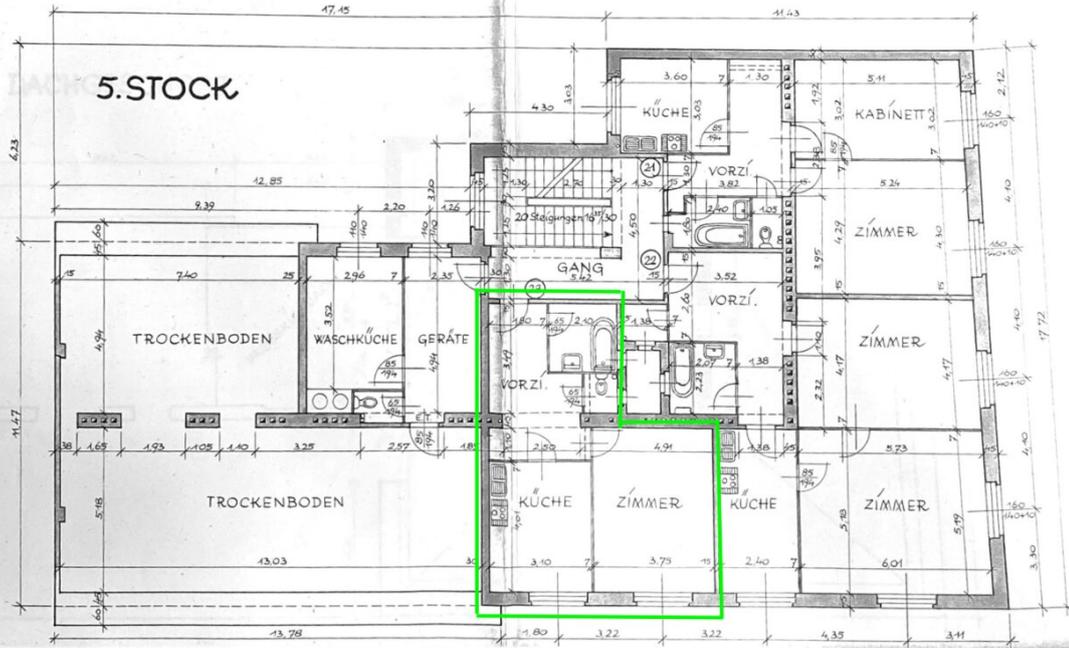
Lagun Realitäten GmbH
Theresiengasse 47 / Hofgebäude
1180 Wien





AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR DEN WIEDERAUFBAU DES WOHNHAUSES EIGENTÜMER: MARIA BRA

MASZTAB :



Objektbeschreibung

Diese gut aufgeteilte **1-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihre optimale Raumgestaltung, eine separate Küche sowie ihre ausgezeichnete Lage in Favoriten. Ob als **Eigentumswohnung** oder als **Kapitalanlage** – dieses Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche: ca. 47,2 m²**
- **5. Liftstock** – bequem erreichbar
- **Möbliert** – sofort bezugsfertig
- **Separate Küche mit Essbereich**
- **Helles Wohn-/Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC**
- **Kellerabteil (ca. 2 m²)** für zusätzlichen Stauraum
- **Gepflegter Neubau, Baujahr 1952**

Perfekte Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **aufstrebenden Wohngegend** mit **ausgezeichneter Infrastruktur**:

Nahversorgung & Freizeit:

- Supermarkt: 25 m
- Bäckerei: 125 m
- Einkaufszentrum: 600 m
- Arzt: 50 m, Klinik: 75 m, Apotheke: 300 m

Bildung & öffentliche Einrichtungen:

- Schule: 125 m
- Kindergarten: 250 m
- Universität: 1.125 m
- Polizei & Post: 250-375 m

Verkehrsanbindung:

- **U1 Keplerplatz:** 400 m (Direktverbindung ins Stadtzentrum)
- **Straßenbahn:** 160 m
- **Bus:** 125 m
- **Bahnhof:** 225 m

Die **Innenstadt** ist durch die U1 in wenigen Minuten erreichbar, und der nahegelegene **Hauptbahnhof Wien** bietet optimale Anbindungen.

Preisinformation

- **Kaufpreis:** 219.000 €
- **Betriebskosten:** 83,22 €/Monat
- **Reparaturrücklage:** 43,28 €/Monat
- **Liftkosten:** 15,80 €/Monat
- **Gesamtbelastung:** 152,20 €/Monat

Ihr Ansprechpartner

Ing. Mahmod Farokhnia

Lagun Realitäten GmbH

? +43 664 426 1306

? m.farokhnia@lagun-real.at

? www.lagun-real.at

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

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.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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