

**Klein-fein-Dein!**



**Objektnummer: 722**

**Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,64
<b>Kaufpreis:</b>	130.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,42 €
<b>USt.:</b>	15,14 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bei Übersiedlung des Hauptwohnsitzes kann die Eintragungsgebühr erspart werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

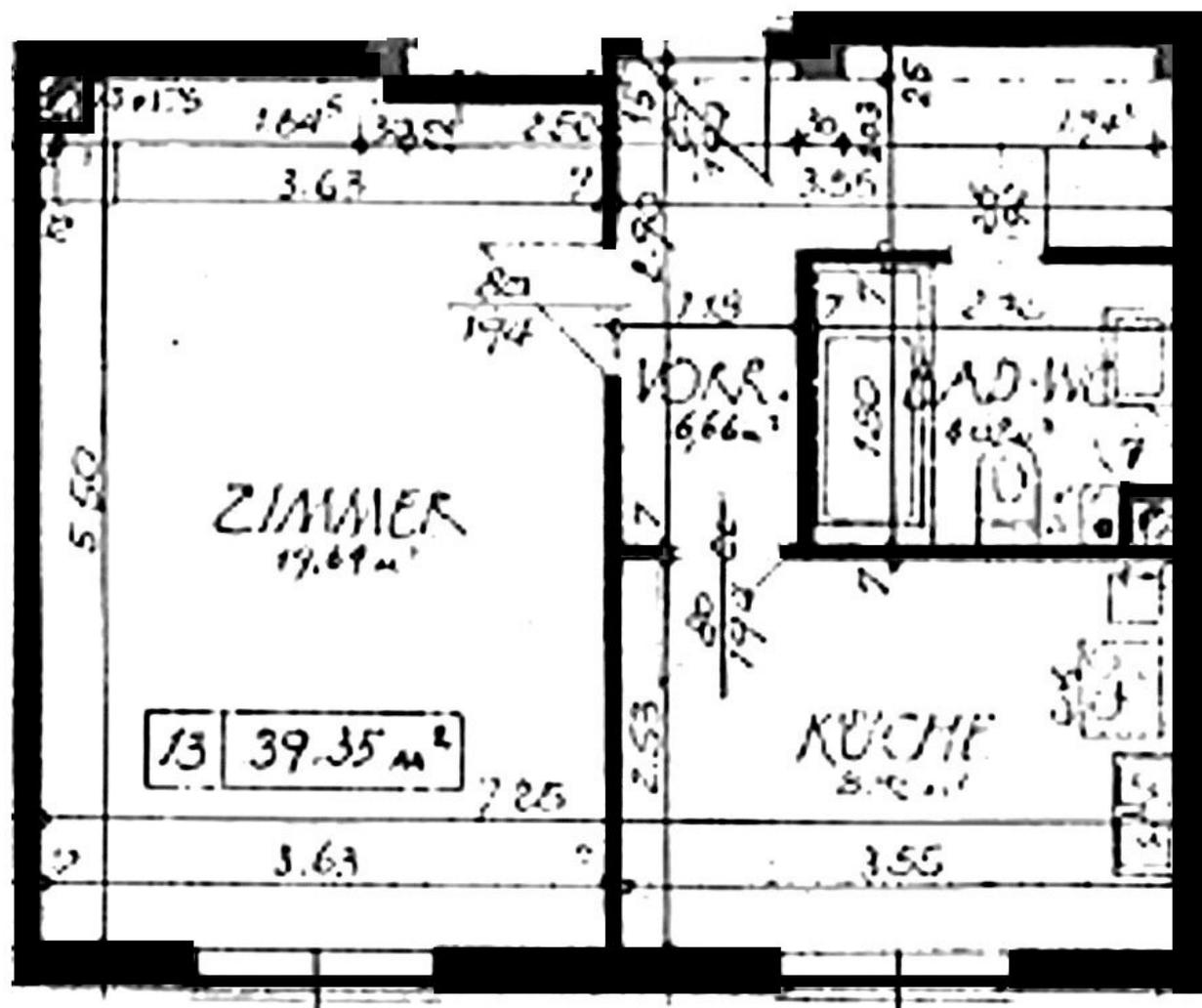


**Dr. Martin Schima**









## Objektbeschreibung

Favoriten, mittlerweile ein Wohnbezirk, der durch die Verlegung des Wiener Hauptbahnhofes in den Fokus des Interesses flexibler Immobilieninvestoren gerückt ist. Hier finden Sie eine Wohnung in Parknähe, weniger als einen Kilometer entfernt von diesem Knotenpunkt mit seinen zahlreichen öffentlichen Verkehrsverbindungen. Alles, was Sie für ihr tägliches Stadtleben brauchen, finden Sie in der Nähe.

Was bekommen Sie für Ihr Geld? In sonniger Obergeschoßlage eines beschaulichen Nachkriegsbaus, natürlich mit Lift, wird aus einer Erbschaft eine ideal geschnittene Wohnung mit einem großen Zimmer und einer Wohnküche verkauft. Das ist der ideale Zufluchtsort für Ihre Wientrips, für Studenten, Singles, Paare und Anleger, auch mit nicht allzu prall gefüllter Geldbörse.

Zugegeben: Ja die Wohnung hat Patina, ist aber sehr gepflegt. Die elektrische Wärmespeicherheizung in beiden Wohnräumen genügt vollauf, um behagliche Wärme auszustrahlen, die Fenster haben Schallschutzfunktion und verfügen über hochwertige Rollläden und Innenrollos. Auch das Badezimmer ist trotz der etwas konservativen Fliesenoptik geräumig und funktional und verfügt sogar über ein Bidet.

Und ja, der Vorraum mit seiner Holzvertäfelung ist romantisch aber vielleicht nicht ganz zeitgemäß. Her mit dem Farbkübel und Sie können ein individuelles Heim gestalten, um das sie Ihr Freundeskreis beneiden, oder gerne auf eine Tasse Kaffee vorbeikommen wird.

Information zur Fördersituation: Das Haus wurde 1965 nach Zerstörung mit Bundesmitteln neu errichtet. Für diese Wohnung ist die Förderung abbezahlt, von einem Rückzahlungsbegünstigungsgesetz wurde kein Gebrauch gemacht. Somit kann angemessener Mietzins (unter Berücksichtigung eines allfälligen Befristungsabschlages) verlangt werden.

Wir rechnen mit einer großen Nachfrage, hier gilt es zu entscheiden statt still zu beobachten. Melden Sie sich für einen Besichtigungstermin. Wir stehen unter +43 676 340 1449 zur Verfügung.

Bitte um Verständnis, dass wir angesichts der hohen Nachfrage detaillierte Unterlagen über diese Wohnung erst nach deren Besichtigung oder vorherigem Abschluss einer bedingten Provisionsvereinbarung zur Verfügung stellen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **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 <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap