

## **Charmante Garconniere, Nähe Matzleinsdorfer Platz**



**Objektnummer: 5007**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 129,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,43 €
<b>USt.:</b>	11,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



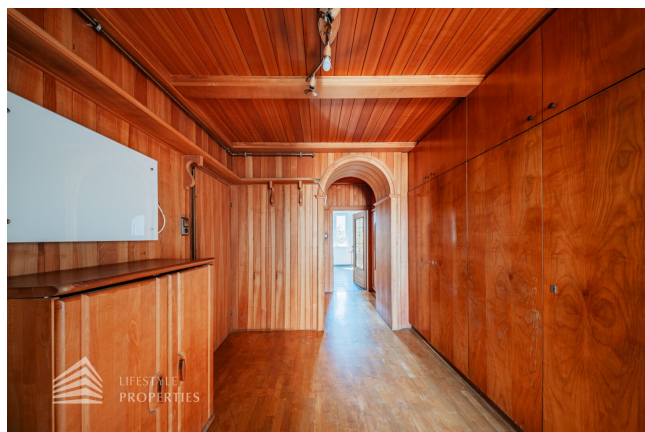
**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84



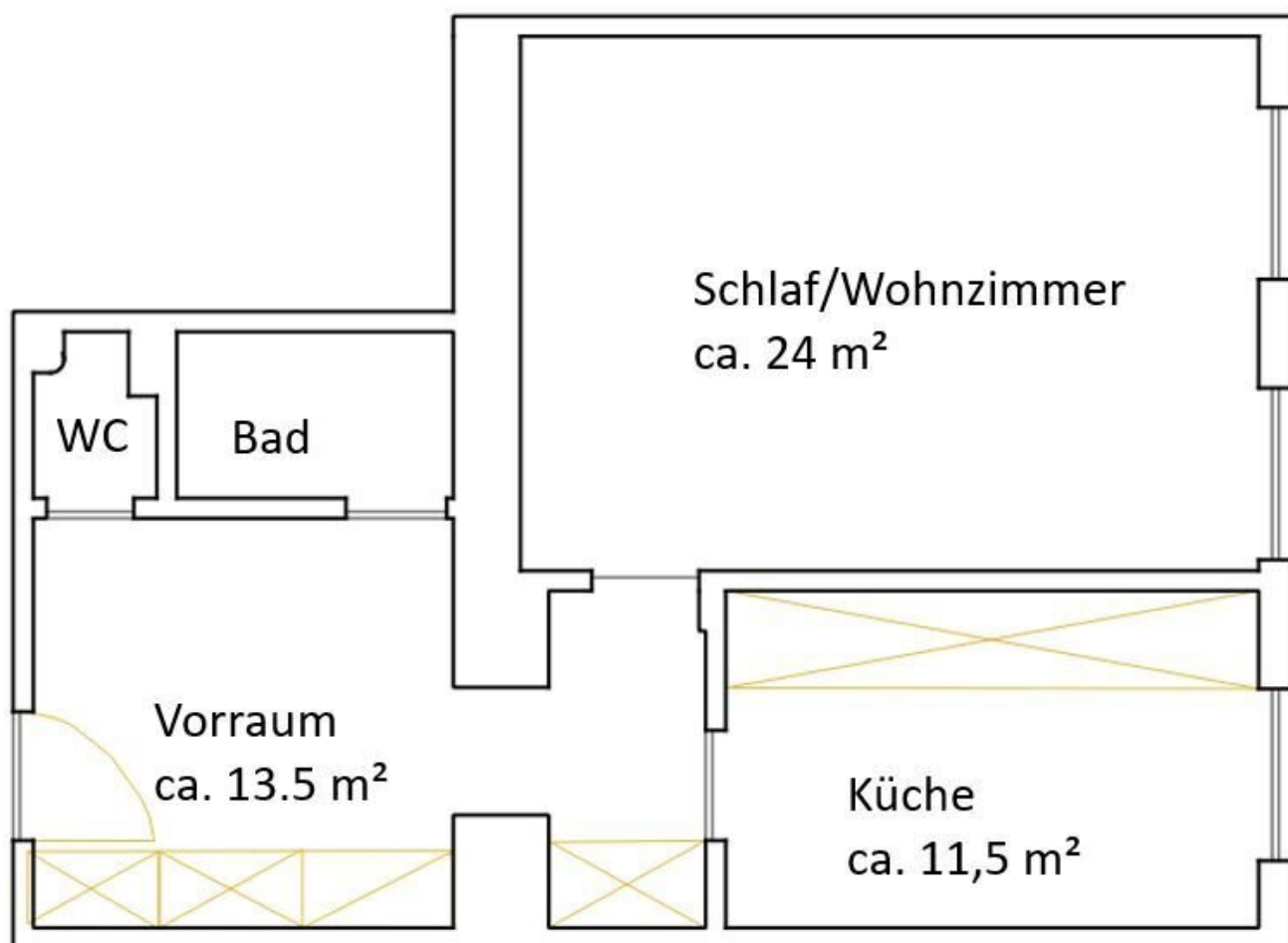


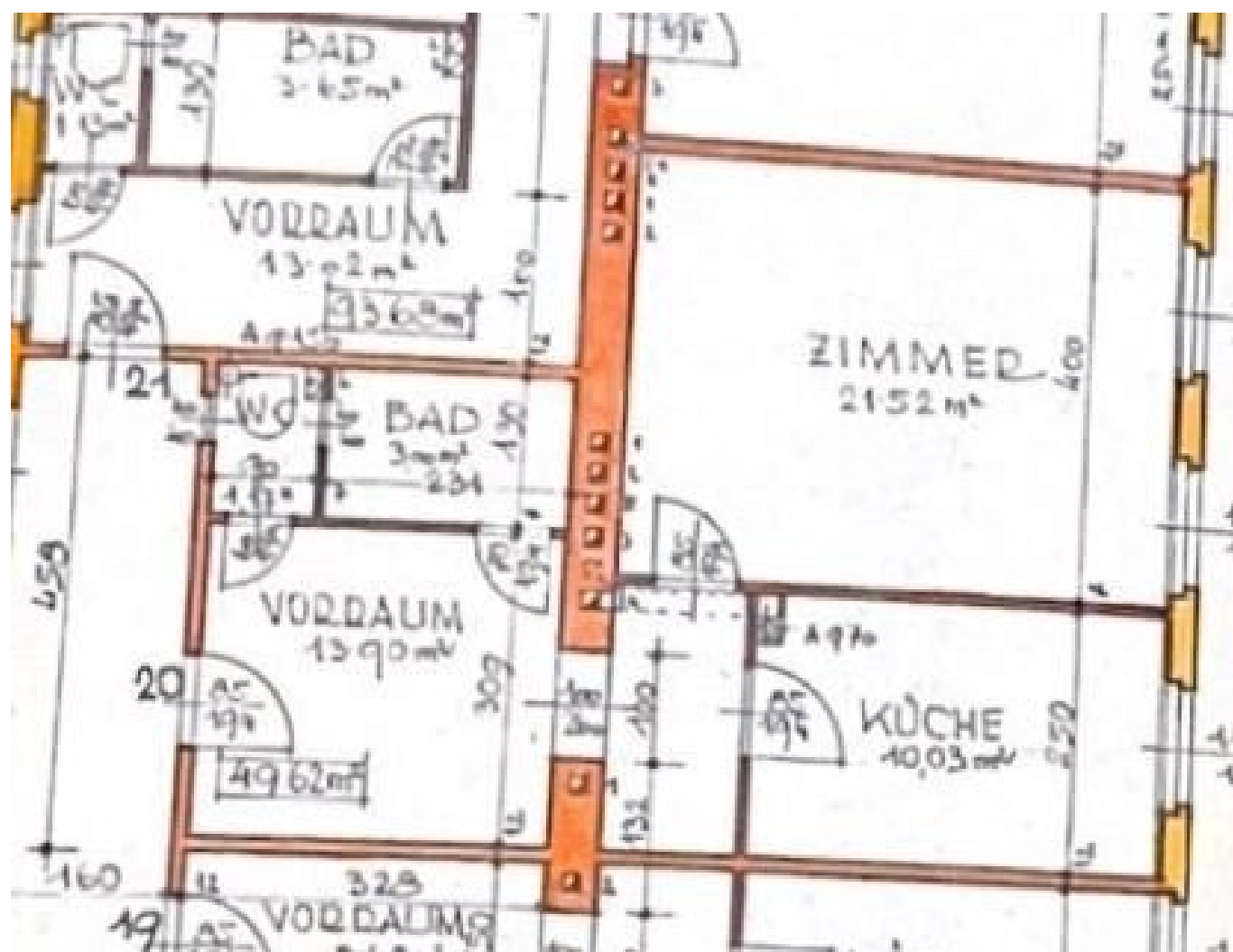














## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine charmante 1-Zimmer-Wohnung im 10. Wiener Gemeindebezirk!

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und ist bequem über einen Lift erreichbar und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Vorraum, der mit ca. 14 m<sup>2</sup> Fläche sowie einer bereits vorhandenen Garderobe überzeugt. Linkerhand befindet sich die separate Toilette sowie das Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet ist. Geradeaus gelangen Sie in die helle und großzügige Küche, die ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke bietet. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden, ebenso ein Anschluss sowie Platz für die Waschmaschine, die sich ebenfalls in der Küche befindet. Links vom Vorraum befindet sich das ca. 22 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit edlem Fischgrätparkett eine besonders stilvolle Atmosphäre schafft.

Die Höhe des Reperaturfond beträgt Stand 25.08.2025 € 82.000,-

Die Lage und Infrastruktur dieser Immobilie sind ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Kaffeehäuser. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über die Buslinie 7A sowie die Straßenbahnlinien 1, 6, 18 und 62 gewährleistet. Die Haltestellen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die S-Bahn-Station Matzleinsdorfer Platz erreichen Sie in nur 8 Gehminuten. Auch die zukünftigen U2-Stationen Matzleinsdorfer Platz und Gussriegelstraße werden fußläufig gut erreichbar sein.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap