

## **Frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung zum TOP Preis**

 **RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/187**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien,Favoriten               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 37,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 122,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,31                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 129.000,00 €                      |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 3.486,49 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 150,00 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                   |

Monatliche Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage - 137,90 Euro

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

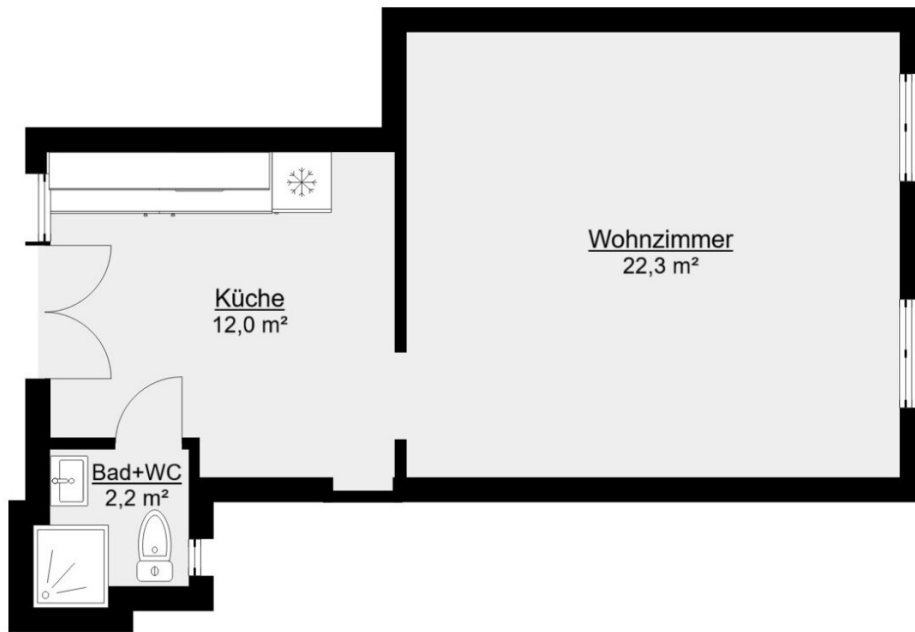


**Dr. Alexander Predein**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien







## Objektbeschreibung

Diese stilvoll renovierte Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 10. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Minuten von der Schnellbahnstation **Matzleinsdorfer Platz** entfernt. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie das Stadtzentrum bequem in rund 20 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch mit dem Auto sind Sie durch die nahegelegene Autobahn optimal angebunden.

In der unmittelbaren Umgebung stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Der **Viktor-Adler-Markt**, einer der größten und beliebtesten Märkte Wiens, ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines charmanten Wiener Altbauhauses. **Hohe Räume, gusseiserne Geländer und klassische Details** verleihen dem Gebäude seinen unverwechselbaren Wiener Charakter, der hier mit moderner Ausstattung harmonisch kombiniert wurde. Neue Fenster mit Isolierverglasung sowie eine **moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten** sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Einziehen, ankommen und wohlfühlen – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser attraktiven Wohnung!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Die dargestellten Räume sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap