

## FUSSGÄNGERZONE - PERFEKT SANIERTE 2 ZIMMER - DIREKT BEI DER U1



**Objektnummer: 2017556**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

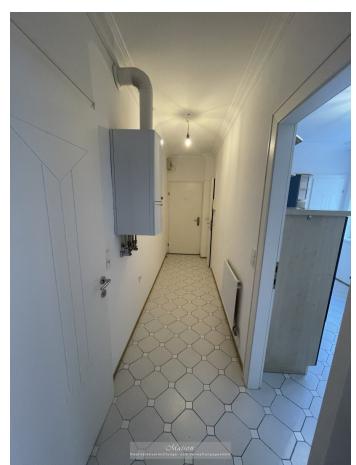


### Leopold Wildner

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlsgasse 30/7A  
1030 Wien

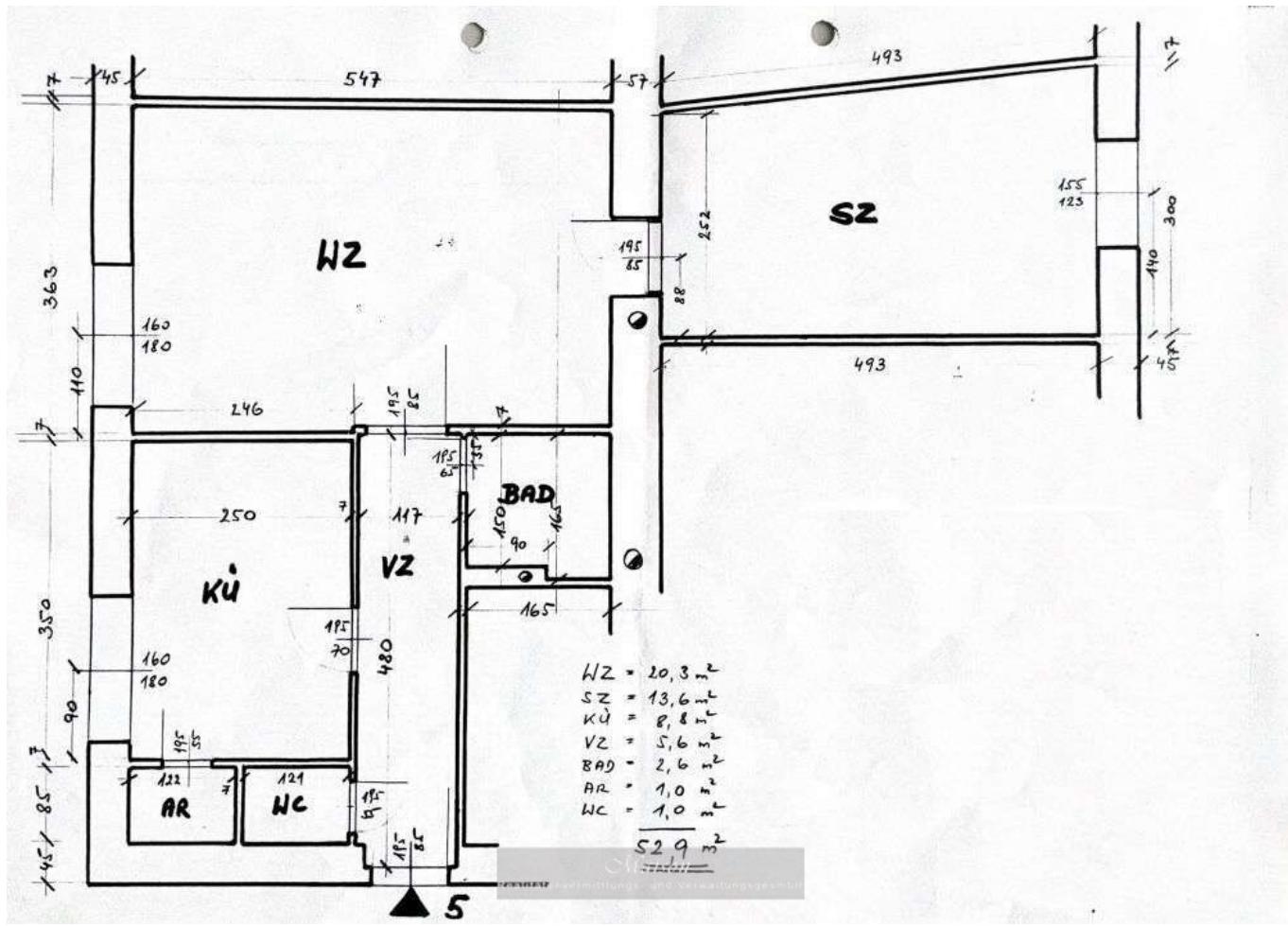
T + 43 1 715 30 41  
H + 43 664 358 26 75











## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Metropole Wien! Diese charmante, vollsanierter Etagenwohnung im 1. Liftstock gelegen bietet Ihnen ein modernes Wohnambiente und eine Lage direkt in der Fußgängerzone Favoriten.

Mit einer großzügigen Fläche von 52,9 m<sup>2</sup> und zwei hellen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder als attraktive Investition. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie jeden Quadratmeter optimal nutzen können.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung: Fliesen und warmes Parkett schaffen eine einladende Atmosphäre, während die moderne Etagenheizung für wohlige Wärme sorgt. In der Einbauküche mit Speisekammer können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Gäste mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Das Schlafzimmer ist hofseitig in den begrünten Innenhof ausgerichtet. Eine Sicherheitstür und ein Kellerabteil vervollständigen das Angebot.

Komfort wird hier großgeschrieben: Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen den perfekten Ort zur Entspannung nach einem langen Tag. Der Anschluss für Kabel und Satelliten-TV sorgt dafür, dass Sie auch in puncto Unterhaltung bestens versorgt sind.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So gelangen Sie schnell und bequem zu Ihrem Ziel, sei es beruflich oder privat.

Der Kaufpreis von 219.000,00 € macht diese Wohnung zu einem herausragenden Angebot in der Wiener Immobilienlandschaft. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses Juwel in einer der lebhaftesten Städte Europas!

Lassen Sie sich von der Vielfalt und dem Charme dieser Wohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie hautnah, was es bedeutet, in dieser attraktiven Immobilie zu wohnen!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der **Mobilnummer 0664/358 26 75** zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG:

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <500m

**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