

**> > Perfekte 40m<sup>2</sup> - Top Lage - Ruhe - S/W Loggia I MB  
IMMOBILIEN <**



Offener Küche,- Wohnbereich mit Zugang zur Loggia

**Objektnummer: 4539**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	217.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H + 43 676 790 81 82















**MB**  
Michael Bajer Immobilien

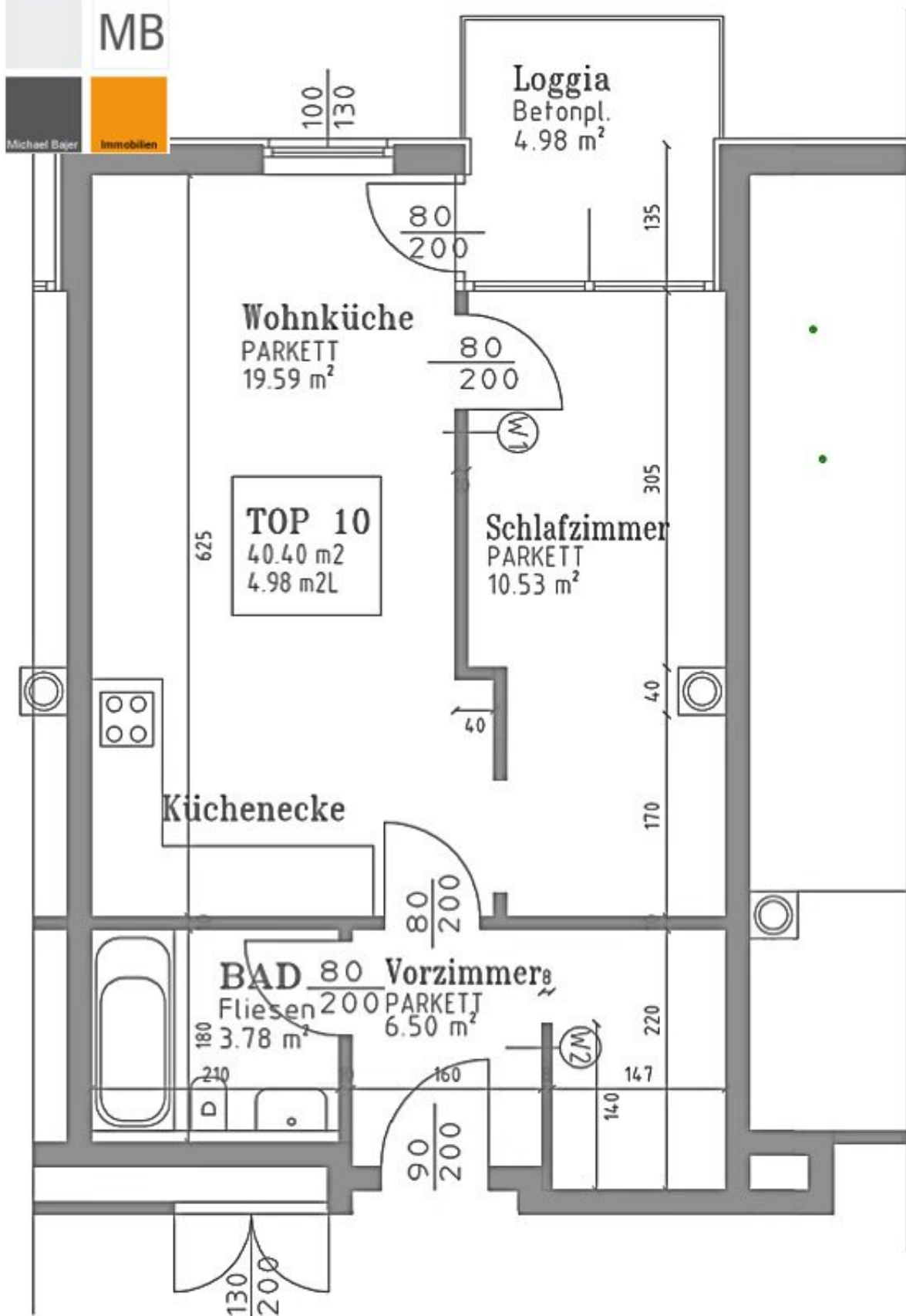
Sie haben  
eine Immobilie  
zu verkaufen?

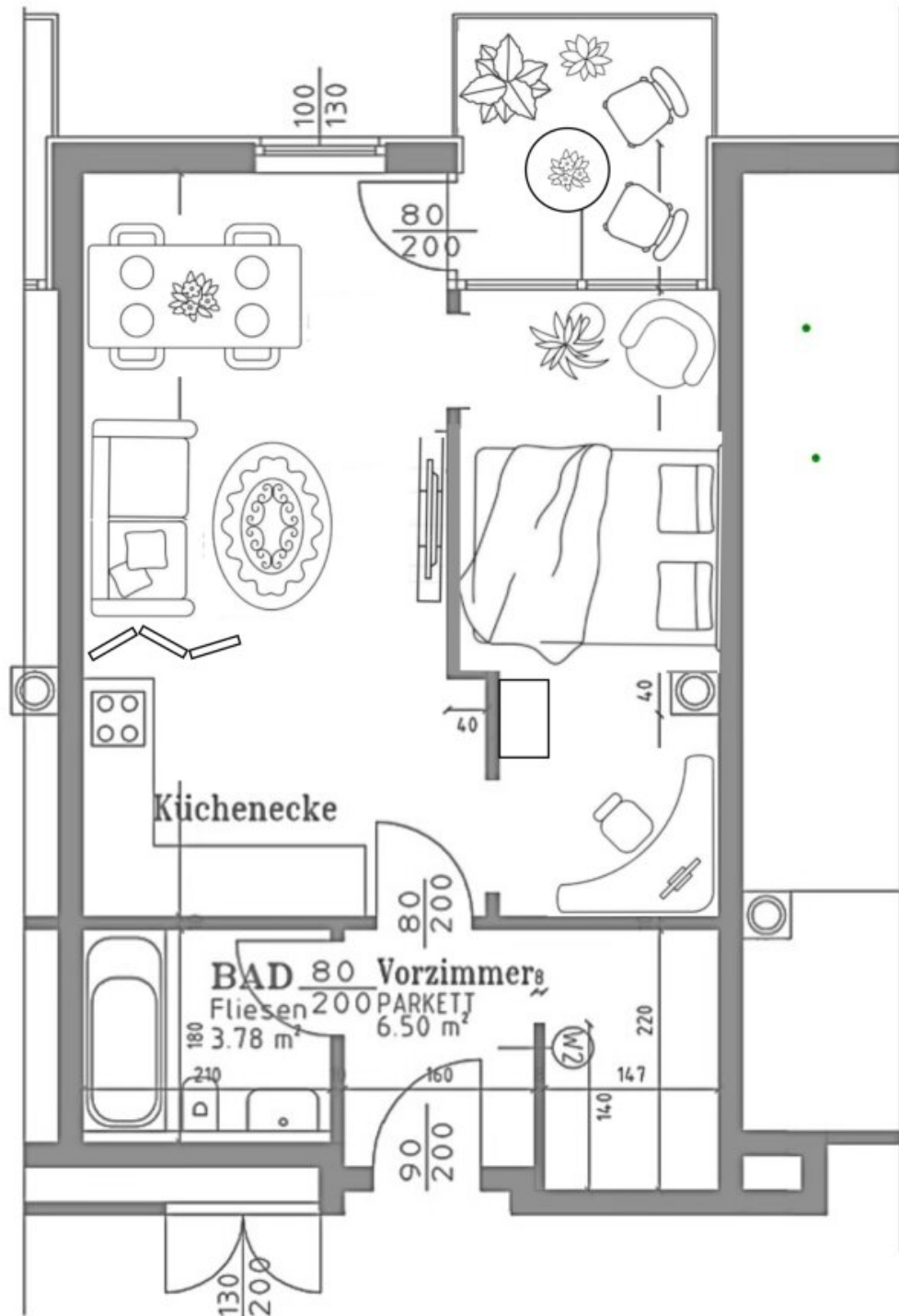


**Susanne Kusbach**  
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

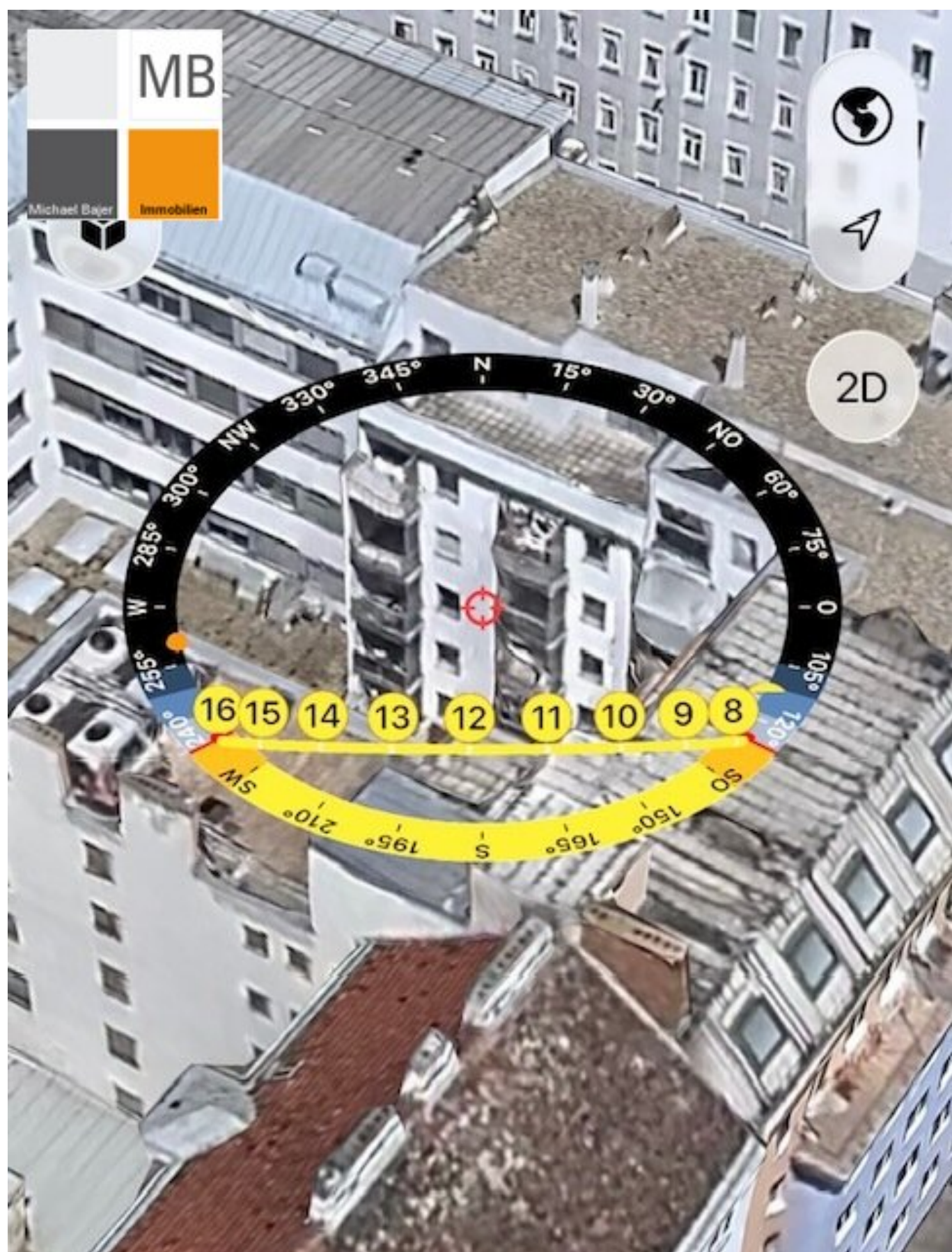
**0676 / 790 81 82**  
kusbach@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

**Mehr Leistung. Mehr Mensch.**









# Objektbeschreibung

## Wohntipp für Pendler, Singles, Paare!

Diese Wohnung überzeugt durch ihre intelligente Raumaufteilung und das offen gestaltete Wohnkonzept, das Ihnen gefühlt mehr Platz bietet.

Die ruhige Innenhoflage sorgt für Erholung und Privatsphäre – mitten in der Stadt und dennoch fern von Hektik und Straßenlärm.

### Eckdaten:

- **Sonnige Loggia:** Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer südwestseitig ausgerichteten Loggia
- **Hochwertige Ausstattung:** Moderne DAN-Küche – stilvoll, funktional und langlebig
- **Viel Stauraum und praktische Ordnungslösung:** Begehbarer Schrankraum im Vorzimmer
- **Stand Rücklage :** per 31.12.2024 EUR 191.946,55,-
- **Garagenstellplätze:** in der hauseigenen Tiefgarage zur Miete verfügbar
- **kein Kellerabteil.**
- **Anbindung:** Rasch erreichbar die Wienerberg City und der historische Wasserturm

**Nur wenige Stationen bis zum Wiener Hauptbahnhof – ideal für alle, die Wert auf schnelle Verbindungen legen**

**Straßenbahnlinie 1 um´s Eck, ÖBB Matzleinsdorferplatz -> Wien Hauptbahnhof oder City in ca. 10-15 min. erreichbar**

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Susanne Kusbach**

**Mobil: 0676/790 81 82**

**Email: kusbach@mb-immobilien.at**

**> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap