

**Gepflegtes 3-Zimmer-Raumwunder in absoluter Ruhelage  
von Favoriten!**



**Objektnummer: 8086/442**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Muhrengasse 51       |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 1100 Wien,Favoriten  |
| Baujahr:          | 1956                 |
| Zustand:          | Gepflegt             |
| Alter:            | Neubau               |
| Wohnfläche:       | 65,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Keller:           | 2,00 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:        | 230.000,00 €         |
| Betriebskosten:   | 183,00 €             |
| Sonstige Kosten:  | 72,80 €              |
| Provisionsangabe: |                      |

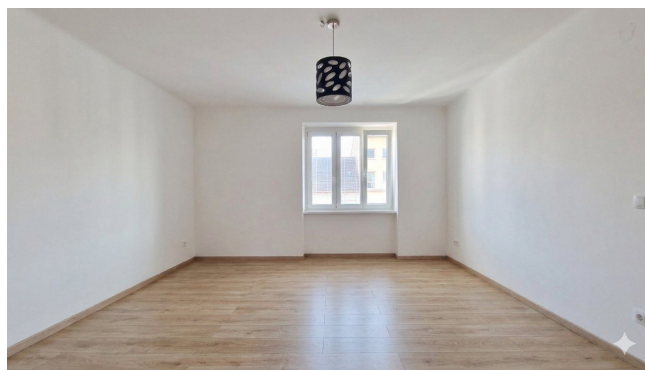
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

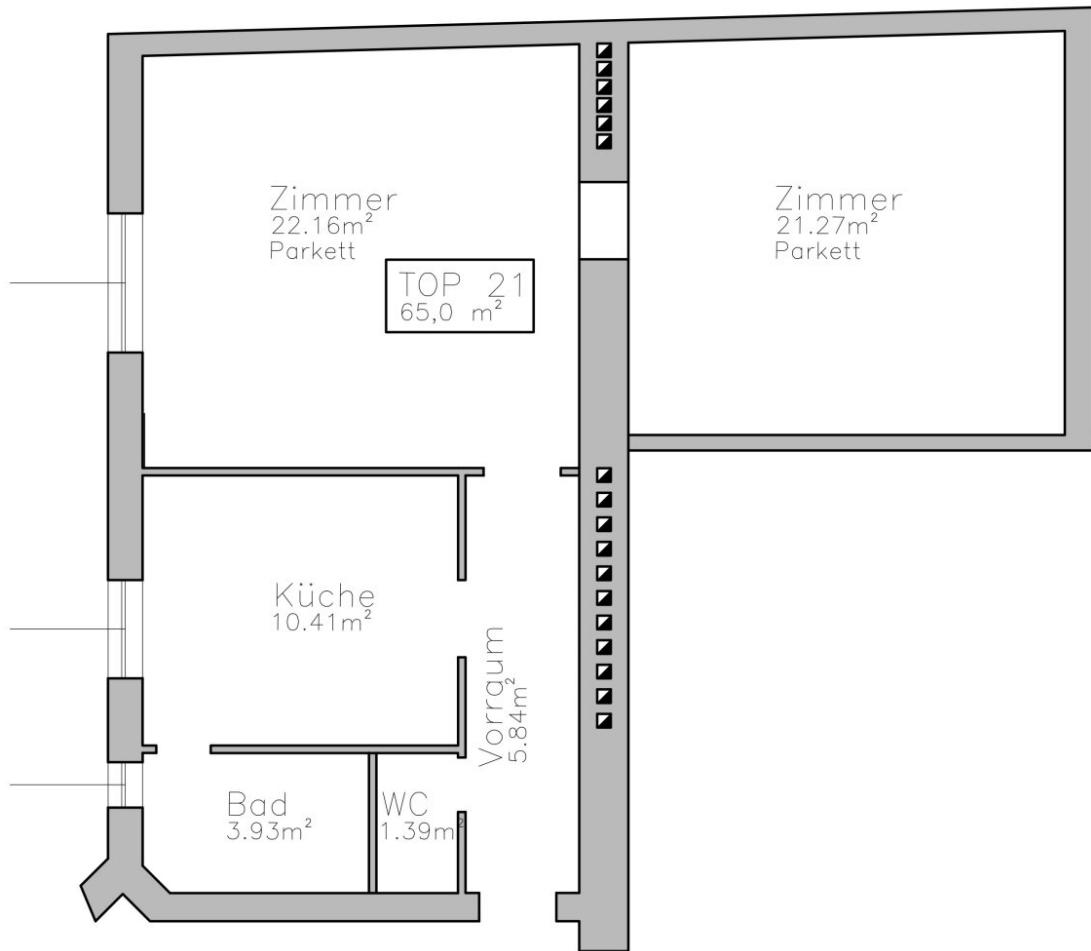


**Josef Heiss**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz  
9020 Klagenfurt am Wörthersee







## Objektbeschreibung

### Sie suchen eine gepflegte Wohnung mit idealer Raumaufteilung in absolut ruhiger Lage des 10. Bezirks?

Dann ist dieses Angebot Ihre Chance! **Fordern Sie direkt das Exposé an, um alle Details zu erhalten.**

#### Wohnen mit Flair & Ruhe: Ihr neues Zuhause in der Muhrengasse!

- **Ruhelage in 1100 Wien:** Wohnen Sie in einer hervorragend angebundenen Gegend in Favoriten, die gleichzeitig durch absolute Ruhelage besticht. U-Bahn, Supermärkte und Naherholungsgebiete sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Effizientes Raumwunder:** Auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 3 gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Home-Office-Kombination eignen.
- **Das "Daheim"-Highlight (Sorgenfrei einziehen!):** Hier wurde bereits investiert! Die Elektrik der Wohnung ist erneuert und in den Wohnräumen wurden pflegeleichte Laminatböden verlegt.
- **Top-Konditionen:** Die Wohnung in diesem gepflegten Neubau (Baujahr 1956) wird zu einem äußerst fairen Kaufpreis von 230.000 € angeboten.
- **Flexibel planbar:** ist aktuell noch bewohnt, wird Ihnen aber garantiert 3 Monate nach Unterzeichnung des Kaufvertrags komplett bestandsfrei und geräumt übergeben.

*Hinweis zu den Fotos: Um Ihnen das volle Potenzial der Räumlichkeiten zu zeigen, wurden die Bilder mittels KI virtuell aufgeräumt ("Decluttering").*

**Neugierig geworden? Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um den Grundriss und alle weiteren Details zu erhalten.**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Sie haben Fragen oder wollen direkt besichtigen? Dann rufen Sie am besten gleich an - **+43**

**664 9302 1686 - Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.**

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <175m  
Apotheke <175m  
Klinik <650m  
Krankenhaus <1.650m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <175m  
Universität <375m  
Höhere Schule <2.575m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <1.425m

#### **Sonstige**

Geldautomat <450m  
Bank <450m  
Post <450m

Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <575m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap