

Schöne, gepflegte & zentral begehbare 3-Zi-Wohnung mit Loggia & Garage



Objektnummer: 6109/1561

Eine Immobilie von Favorite Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,77 m ²
Nutzfläche:	94,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	430.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.555,57 €
Betriebskosten:	222,42 €
Heizkosten:	163,15 €
USt.:	56,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH











Beispielplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich im [24h Link die 3D Videotour](https://tour.ogulo.com/WiGO) unter: <https://tour.ogulo.com/WiGO> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Favoriten! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf großzügiger 86,77 m² Wohnfläche, mit einer **Loggia** mit zusätzlichen 7,62 m² und einem **Tiefgaragenabstellplatz**, ein besonderes Wohnkomfort, die keine Wünsche offenlässt. Der Tiefgaragenplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert und ist mit einem marktgerechten Wert von € 20.000,00 bewertet. Somit investieren Sie in eine Immobilie, die durch ihre hervorragende Lage, durchdachte Ausstattung und zahlreiche Extras besticht.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, der ein helles, freundliches Wohnambiente schafft. Alle Zimmer sind zentral durch Vorzimmer und Flur getrennt begehbar. Drei geräumige Zimmer ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder auch als WG geeignet. Die moderne Einbauküche mit allen Elektrogeräten ist bestens ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die Ihnen einen gemütlichen Rückzugsort im Freien bietet und zum Entspannen oder zum Frühstück im Freien einlädt.

Raumaufteilung:

- **Wohnzimmer: 26,07 m²**
- **Loggia: 7,62 m²**
- **Küche 8,61 m²**
- **Vorraum: 7,52 m²**
- **Flur: 6,07**
- **Badezimmer: 4,38 m²**
- **WC sep. mit Waschbecken: 1,42 m²**

- **SZ 1: 16,90 m²**
- **SZ 2: 15,76 m²**
- **Kellerabteil**
- **Tiefgaragenabstellplatz**

Wohnbereich: 86,77 m²

Loggia: 7,62 m²

GESAMT: 94,39 m²

In der monatlichen Betriebskostenvorschreibung i.d.H.v. € 600,04 sind neben den allgemeinen Kosten für die Wohnung, auch die Kosten für die Garage, Warmwasser und Heizung enthalten.

Komfort wird hier großgeschrieben: Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Es gibt zwei Personenaufzüge, die Sie bequem in Ihre Wohnung im ersten Stock, bringen. Ein weiterer Pluspunkt ist der eigene **PKW - Stellplatz in der Tiefgarage**, welcher grundbücherlich eingetragen ist und im Kaufpreis inkludiert ist.

Die Wohnanlage bietet einen **Wasch- und Trockenraum** sowie einen **Fahrrad- und Kinderwagenraum** – ein praktisches Detail, das den Alltag erleichtert.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein: Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt. **Bus, U-Bahn, Straßenbahn** und der nahegelegene Bahnhof garantieren schnelle und unkomplizierte Verbindungen in ganz Wien und darüber hinaus. So sind Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ideal unterwegs.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und eine Klinik, die für Ihre Gesundheit sorgen. Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar – perfekt für Familien mit Kindern. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, die alles bieten, was Sie brauchen.

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität zu verbinden. Ob als neues Zuhause für Ihre Familie, als stilvolles Apartment oder als lukrative Investition – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot im 10. Wiener Gemeindebezirk – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung ist der ideale Ort für alle, die eine harmonische Verbindung von urbanem Leben, Komfort und einer hervorragenden Infrastruktur suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Allgemeines:

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

Frau Deniz Berber steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

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 <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap