

**Charmante 2 Zimmer Wohnung, ca. 51m<sup>2</sup> mit Aufzug,  
Startpreis 179.400,-€**



Vorzimmer

**Objektnummer: 960/74826**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	179.400,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	268,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



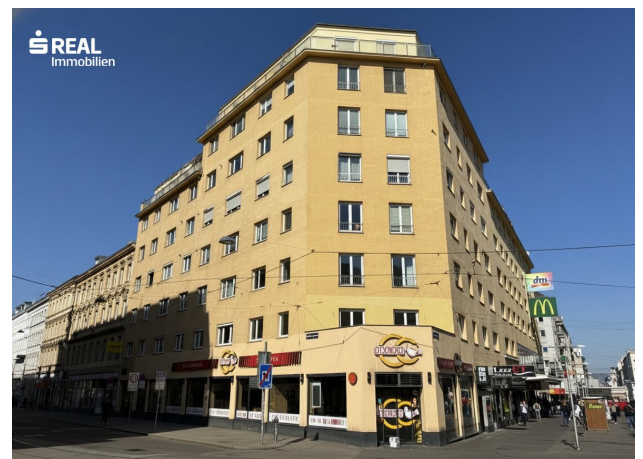
**Olivia Rothauer**

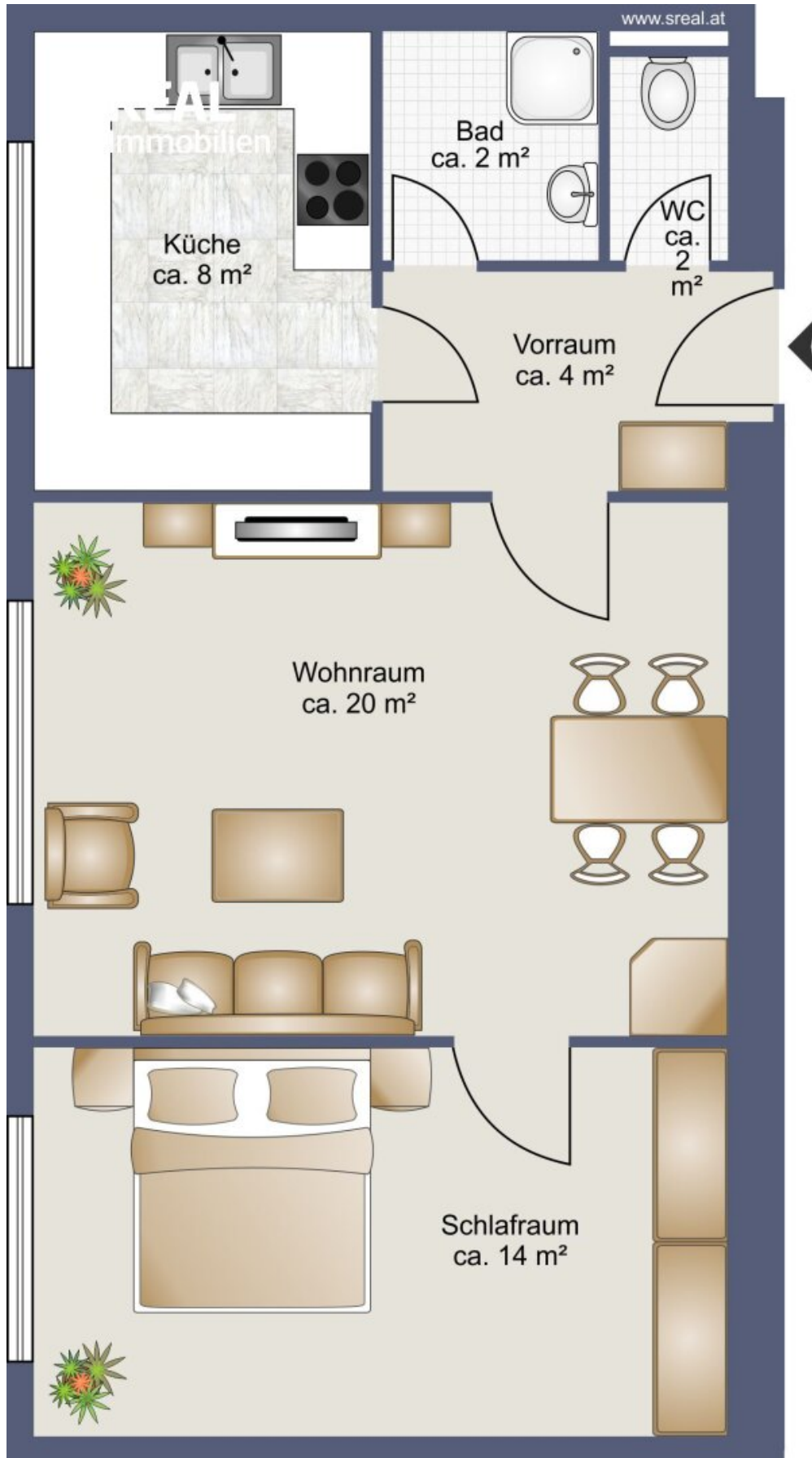
s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

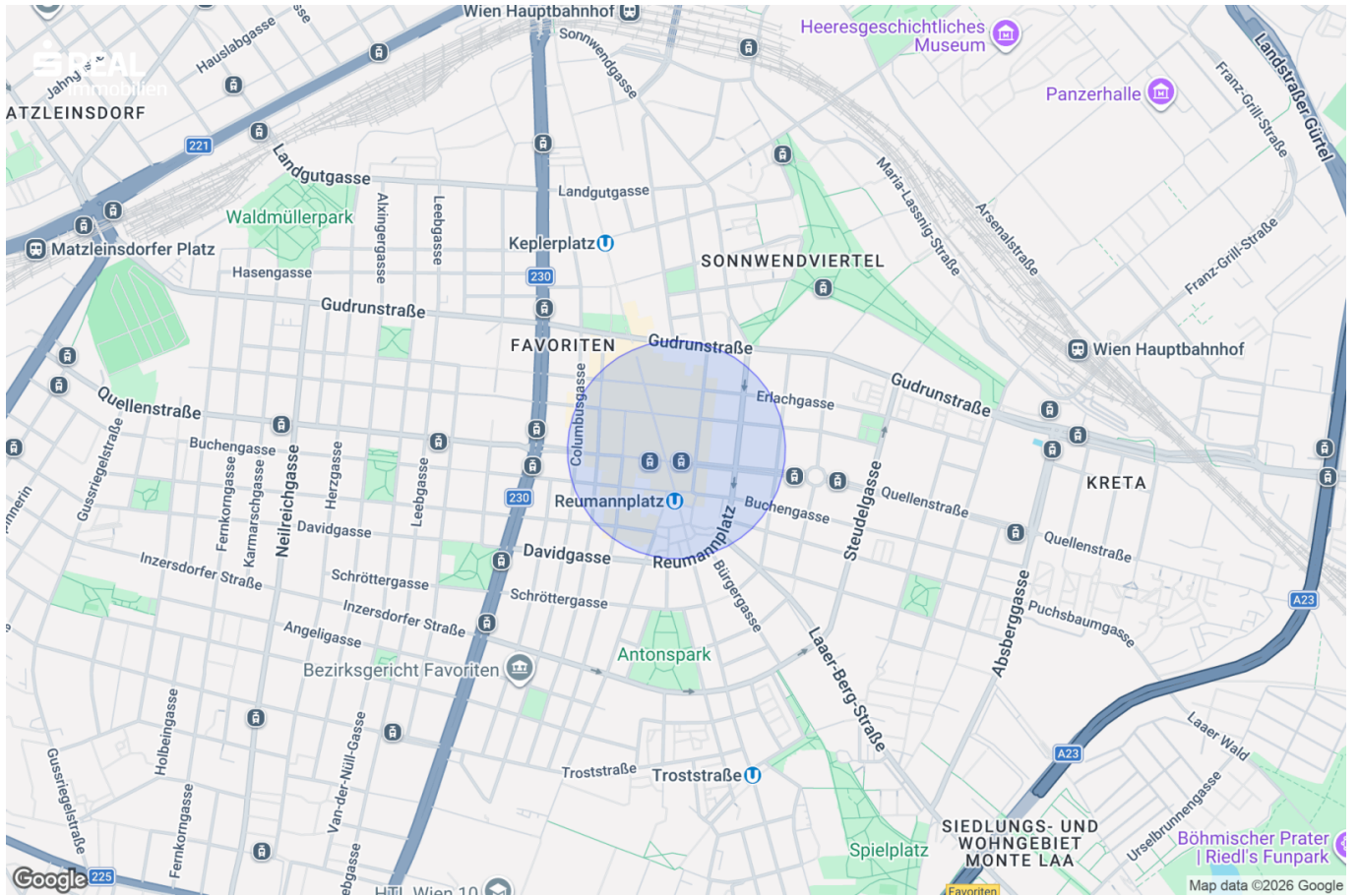
T +43 (0)5 0100 - 26227  
H +43 664 78948629

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Ein sicherer erster Schritt für Ihre Lebensplanung und Zukunft!

Diese Immobilie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine solide Grundlage für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Die Eigentümerin legt großen Wert darauf, Ihnen eine seriöse, zukunftssträchtige Möglichkeit zu bieten, Ihre eigene Lebensvision zu verwirklichen – so, wie ihr Vater es für sie während ihrer Studienzeit getan hat.

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage bietet Ihnen auf großzügigen ca. 51 m<sup>2</sup> ein ideales Wohnambiente, das Komfort und urbanes Leben perfekt vereint.

Der helle und freundliche Wohnbereich mit Parkettboden schafft eine warme und einladende Atmosphäre. Die Einbauküche ist mit Ceranfeld und Geschirrspüler ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine praktische Dusche, und eine separate Toilette.

Genießen Sie von Ihrem Fenster aus den beeindruckenden Stadtblick und lassen Sie die pulsierende Energie Wiens auf sich wirken.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Ihnen den Alltag erleichtert.

Die Wohnung ist mit einer ganz neuen effizienten Gas-Etagenheizung ausgestattet die von der Eigentümerin soeben erneuert wurde,

die Arbeiten dafür wurden bereits in Auftrag gegeben und werden in kürze ausgeführt.

Warum dieser Bezirk?

Die Stadt Wien hat erheblich in die Entwicklung dieses aufstrebenden Bezirks investiert und wird dies auch in Zukunft fortsetzen.

Hier sind einige der herausragenden Merkmale, die diesen Standort besonders attraktiv machen:

- Bildung und Infrastruktur: Die Neugestaltung der Favoritenstraße schafft erholsame Grätzeln und kühle Oasen, während der Viktor Adler Markt revitalisiert wird und ein lebendiges Marktleben bietet.

Die neu sanierte Sporthalle fördert eine aktive Lebensweise.

- Exzellente Nahversorgung: Der Bezirk punktet mit einer hervorragenden Nahversorgung, die vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie umfasst.

- Kulturelle Highlights: Das Amalienbad, ein architektonisches Juwel, begeistert sowohl innen als auch außen. Die größte Fachhochschule des Bezirks zieht Studierende an und bringt Dynamik in die Nachbarschaft.

Eine neue, große Bibliothek bietet Raum für Bildung und Entspannung.

- Erreichbarkeit: Das Sonnwendviertel ist in nur 15 Minuten zu Fuß vom Reumannplatz erreichbar und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung.

- Zukünftige Entwicklungen: Ein Sicherheitszentrum wird 2027 entstehen und wird zur weiteren Verbesserung der Lebensqualität beitragen.

Und nicht zu vergessen: das köstliche Eis vom Tichy, das den perfekten Abschluss für einen Tag im Bezirk bietet.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Wohnung – es ist eine Investition in Ihre Zukunft und ein Platz, an dem Sie sich verwurzeln können.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Teil eines dynamischen und zukunftsorientierten Umfelds in Wien zu werden!

Mit einem attraktiven Startpreis von 179.400,00 € bietet Ihnen diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit ein Eigentum in Wien zu erwerben.

Angebote werden schriftlich an den/die Eigentümer /in weitergeleitet, Angebote unter dem Startpreis werden nicht berücksichtigt!

Ergreifen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1100 Wien – hier verbinden sich Lebensqualität, zentrale Lage und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis zu Ihrem perfekten Wohntraum!

Vereinbaren sie einen Besichtigungstermin!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.