

**Urbanes Wohnen in Wien: Moderne 2-Zimmer  
Wohnung/+++RE/MAX Trend+++**



**Objektnummer: 1811**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,37
<b>Kaufpreis:</b>	168.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,10 €
<b>USt.:</b>	17,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Jakob**

RE/MAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 676 841 54 33 00





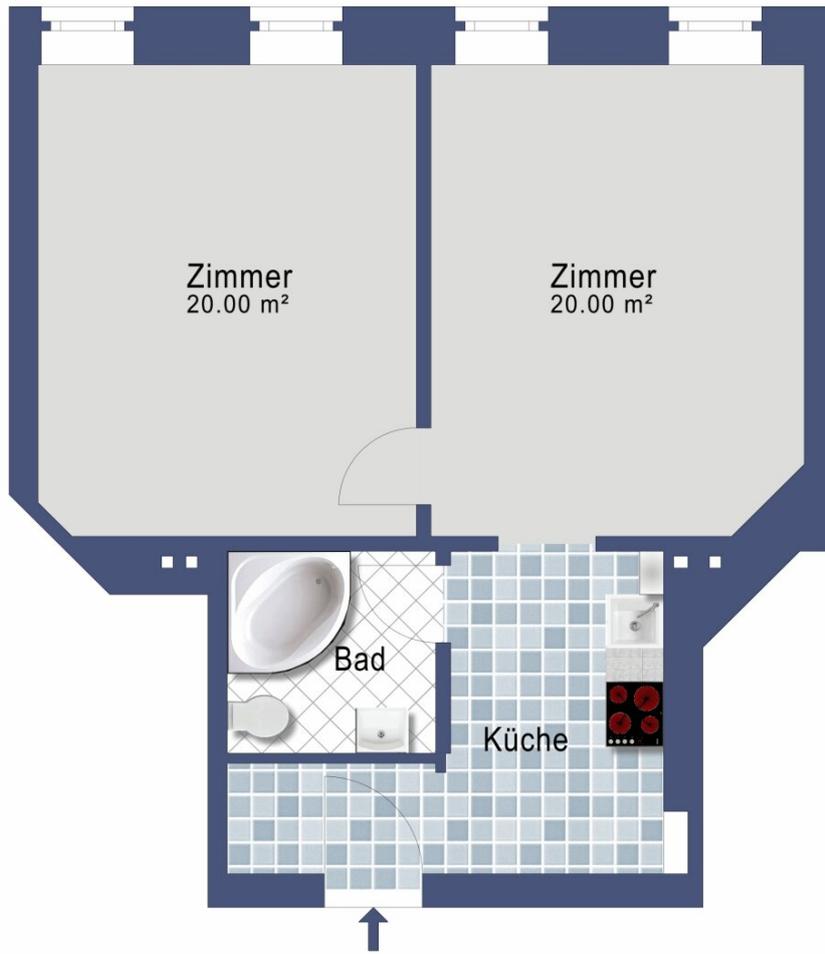








**RE/MAX**  
Trend



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage im 10. Bezirk und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Diese Wohnung nicht nur erschwinglich, sondern auch eine lohnende Investition für die Zukunft.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten sanierten Wohnhauses und bietet Ihnen eine großzügige Fläche von 54m<sup>2</sup>. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine helle und freundliche Atmosphäre in der gesamten Wohnung. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und den Blick auf die schöne Umgebung genießen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einer warmen und einladenden Atmosphäre empfangen. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die 2 Zimmer bieten ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie. Die hochwertige Ausstattung und die modernen Materialien sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl. Ob Sie alleine, als Paar oder in einer kleinen Familie leben, diese Wohnung ist perfekt für jeden Bedarf geeignet.

Die Wohnung selbst ist modern und hochwertig ausgestattet. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist perfekt für Hobbyköche geeignet. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein gemütliches Bett und einen großen Kleiderschrank. Hier können Sie sich zurückziehen und Ruhe finden.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, in der Sie sich nach einem stressigen Tag entspannen können.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal. Mit einer Bus- und Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Tür sowie einem Bahnhof und einem Autobahnanschluss in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens vernetzt und erreichen alle wichtigen Ziele schnell und bequem. Auch für Pendler ist diese Lage ideal.

Aber nicht nur die Verkehrsanbindung ist hier perfekt, auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten über Apotheken bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Auch Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier können Sie alles bequem zu Fuß erledigen und sparen sich lange Wege.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Wohnen in Wien wünschen können. Die perfekte Lage, die hochwertige Ausstattung und die optimale Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen.

## **ANFRAGEN:**

Wie bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

## **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap