

TOLLE 2-ZIMMER LOGGIWOHNUNG IN DER KARMARSGASSE



Objektnummer: 960/70114
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Nutzfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	162,48 €
Heizkosten:	105,20 €
USt.:	33,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

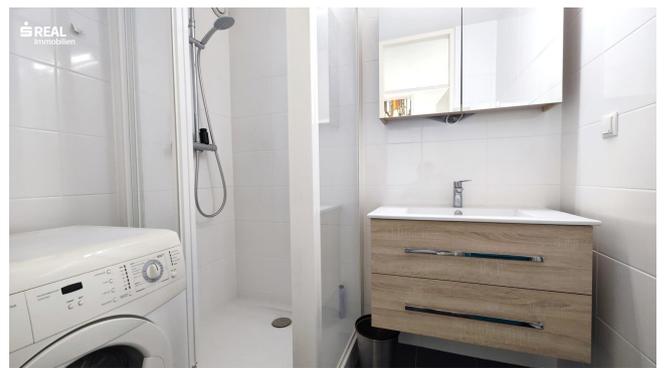
Ihr Ansprechpartner



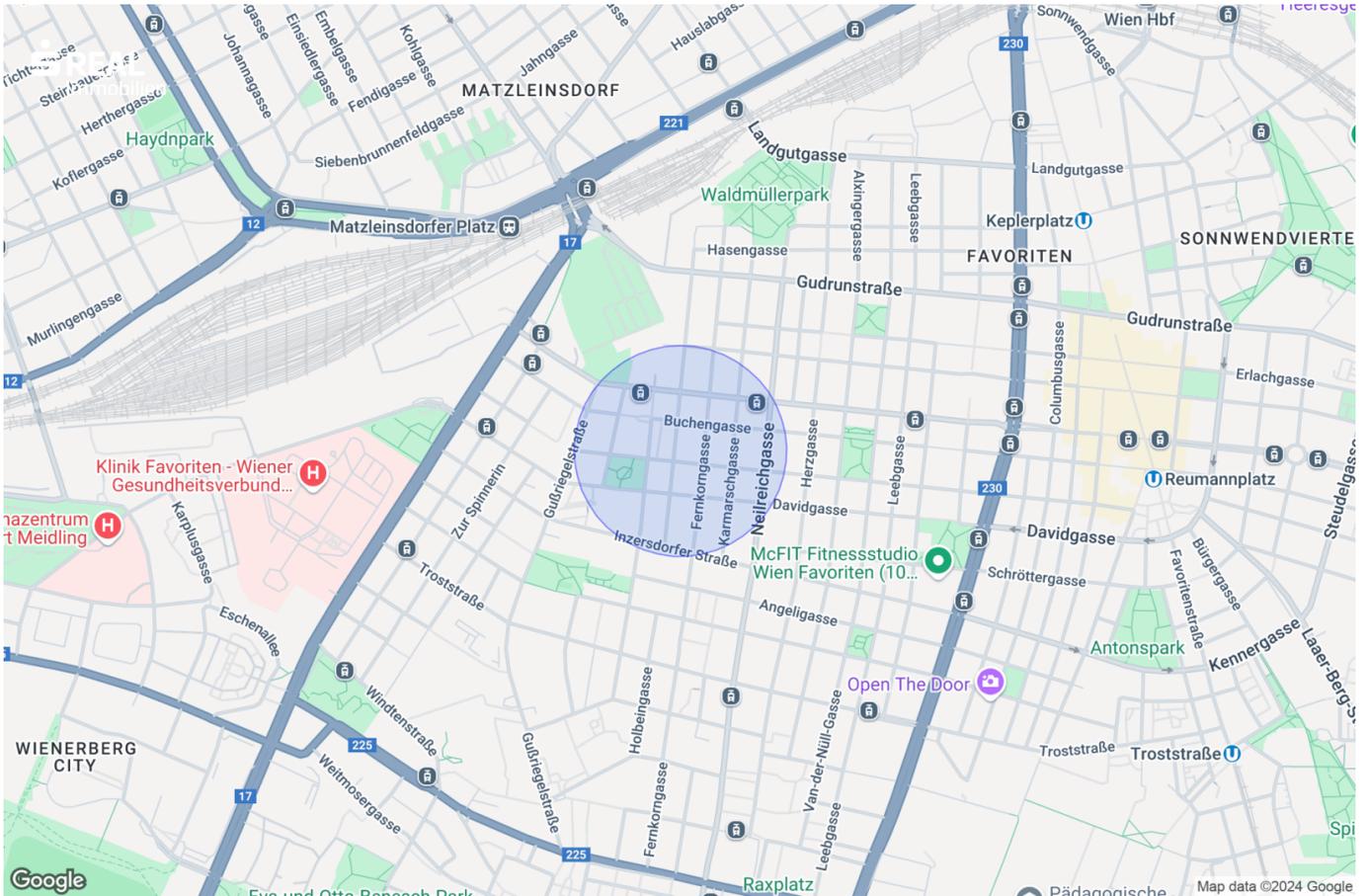
Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks, Favoriten. Diese einladende Immobilie befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Aufzug und erstreckt sich auf eine Wohnfläche von ca. 61 m².

Durchdachte Raumaufteilung und viel Licht:

- Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur verglasten Loggia, die ideal zum Entspannen einlädt
- Ein ruhig gelegenes Schlafzimmer für erholsame Nächte
- Eine separate, helle Küche, die genug Platz für kulinarische Entfaltung bietet
- Ein großzügiger Vorraum, der ausreichend Stauraum bietet und zum stilvollen Empfang Ihrer Gäste einlädt
- Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Anschluss für eine Waschmaschine
- Ein separates WC für zusätzlichen Komfort

Durch die südliche Ausrichtung sowie die Lage im 4. Obergeschoss bleibt die Wohnung auch an trüben Tagen freundlich und hell. Der schöne Boden im Wohnbereich und die stilvoll gefliesten Nassräume unterstreichen den modernen Charme der Wohnung.

Renoviert und bestens gepflegt:

Vor etwa fünf Jahren wurde die Wohnung umfassend saniert. Dabei wurden die Nassräume und die Elektrik vollständig erneuert. Die gepflegte Anlage bietet zudem nützliche Allgemeinräume wie einen geräumigen Fahrradraum, zwei gemeinschaftlich nutzbare Waschküchen und ein eigenes Kellerabteil.

Optimale Lage in Favoriten – alles in unmittelbarer Nähe:

Die zentrale Lage in der Karmarschgasse verbindet Wohnkomfort mit hoher Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants finden Sie in direkter Umgebung. Die Wiener Innenstadt ist dank der U1 rasch erreichbar, und auch Straßenbahn- sowie Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Kurzübersicht der Highlights:

- **Lage:** Karmarschgasse, 10. Bezirk (Favoriten)
- **Wohnfläche:** ca. 61 m²
- **Etage:** 4. Stock, mit Aufzug
- **Zimmer:** 2
- **Badezimmer:** 1 (mit moderner Dusche)
- **WC:** separat
- **Bodenbeläge:** Hochwertiges Parkett und Laminat
- **Sanierung:** Umfassende Renovierung vor ca. 5 Jahren
- **Allgemeinräume:** Fahrradraum, Waschküchen, Kellerabteil
- **Verkehrsanbindung:** U1, Straßenbahn, Buslinien

Diese Wohnung ist ideal für Selbstnutzer und Anleger geeignet – eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

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



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.