

## **Traumhafte 1,5-Zimmer-Wohnung in gepflegtem Altbau**



**Objektnummer: 8422/1586**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,18
<b>Kaufpreis:</b>	110.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>USt.:</b>	5,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**David Eskander**

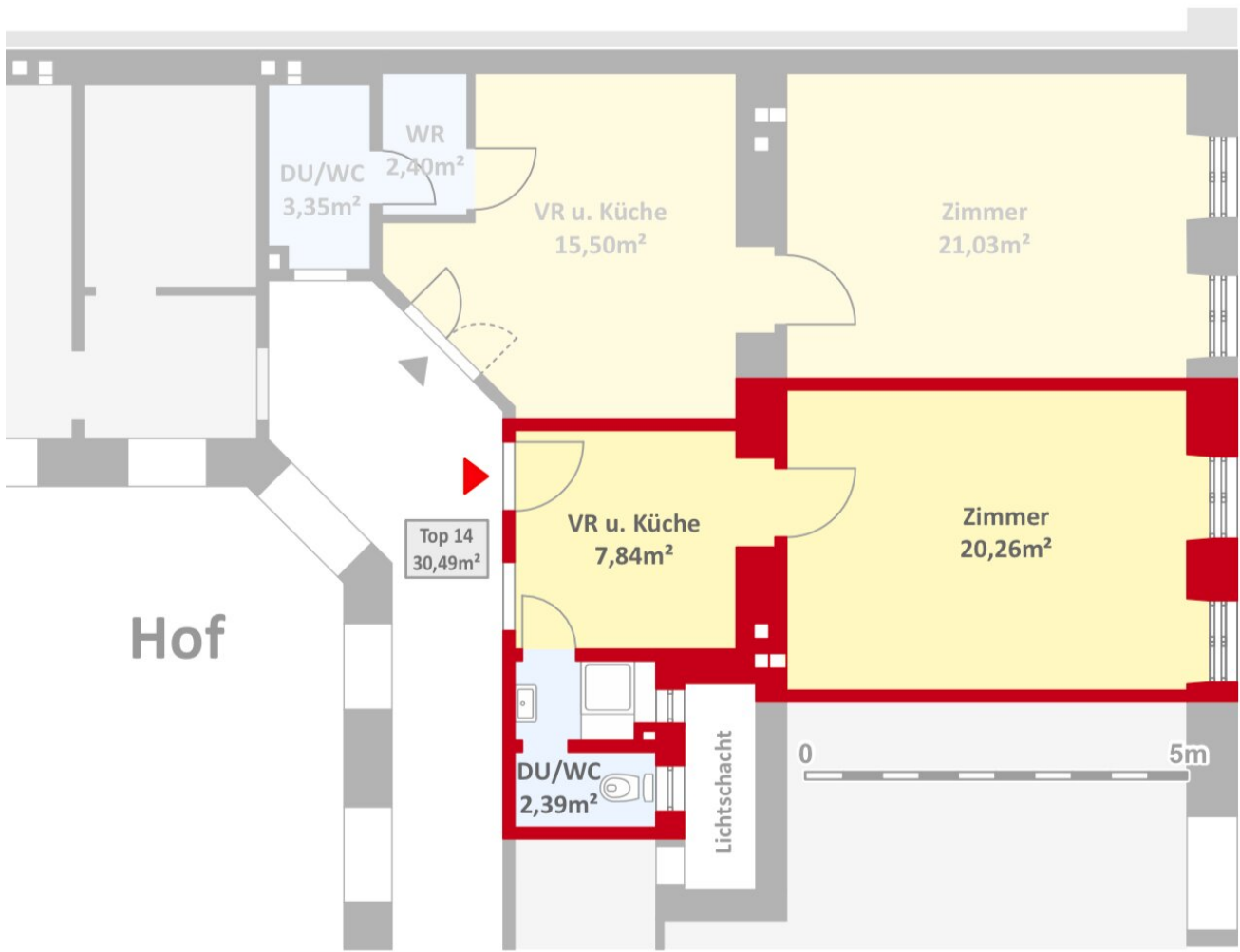
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

H +436607403225

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







## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 30,5 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines im Jahr 1914 errichteten Gebäudes und besticht durch ihren gepflegten Zustand. Sie eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder Anleger, die den besonderen Charme einer Altbauwohnung zu schätzen wissen.

Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 30,5 m<sup>2</sup>
- 1,5 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Gepflegter Zustand, sofort bezugsfertig
- Baujahr: 1914, Altbau mit Geschichte
- Personenaufzug vorhanden

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Wien-Favoriten, einem aufstrebenden Bezirk mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Favoriten ist bekannt für seine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zur Innenstadt, die in wenigen Minuten erreicht werden kann. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv.

Kosten im Detail:

- Betriebskosten: € 55,00
- Reparaturrücklage: € 45,00
- Umsatzsteuer: € 5,50
- Monatliche Gesamtbelastung: € 105,50

Zusätzliche Kaufnebenkosten beinhalten 3,5% Grunderwerbsteuer und 1,1% Grundbucheintragungsgebühr.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Ihr Ansprechpartner

gerne zur Verfügung:

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

Telefon: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: [d.plishtiev@adamant-immobilien.at](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at)

Webseite: [www.adamant-immobilien.at](http://www.adamant-immobilien.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap