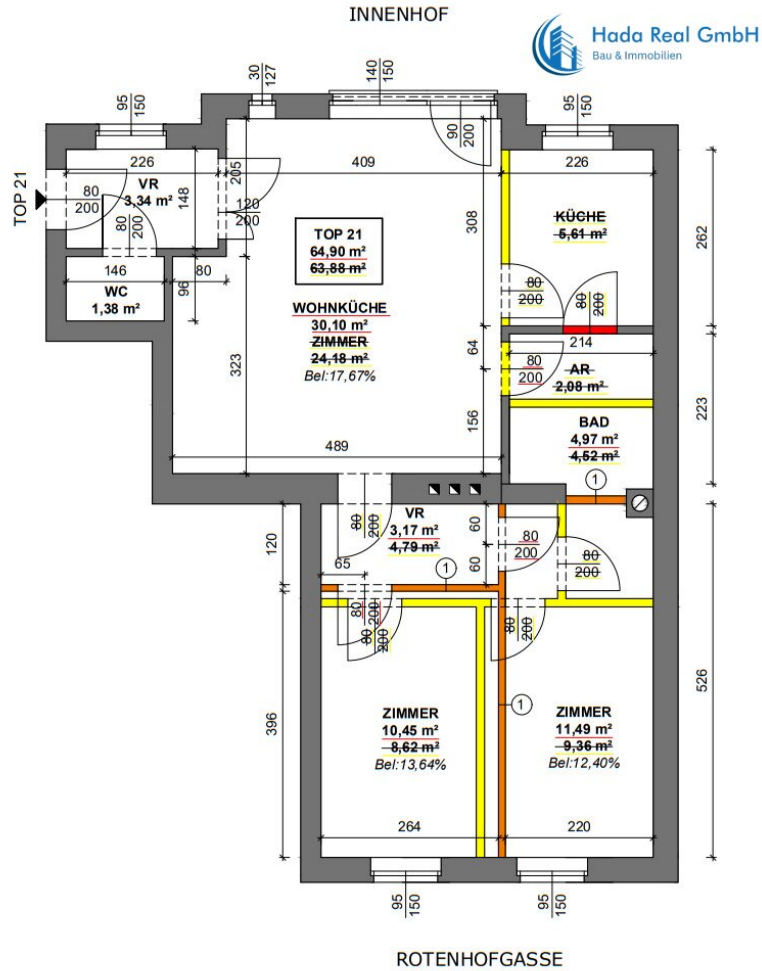


# Ein charmantes Zuhause in Favoriten



Objektnummer: 15659

Eine Immobilie von Hada Real GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Muhrengasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	64,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	264.900,00 €
Betriebskosten:	72,24 €
Heizkosten:	231,89 €
USt.:	51,04 €

## Ihr Ansprechpartner



### Herr Aldin Dacic

Hada Real  
Pappenheimgasse 47 / 1-2  
1200 Wien

T +43 664 1020156

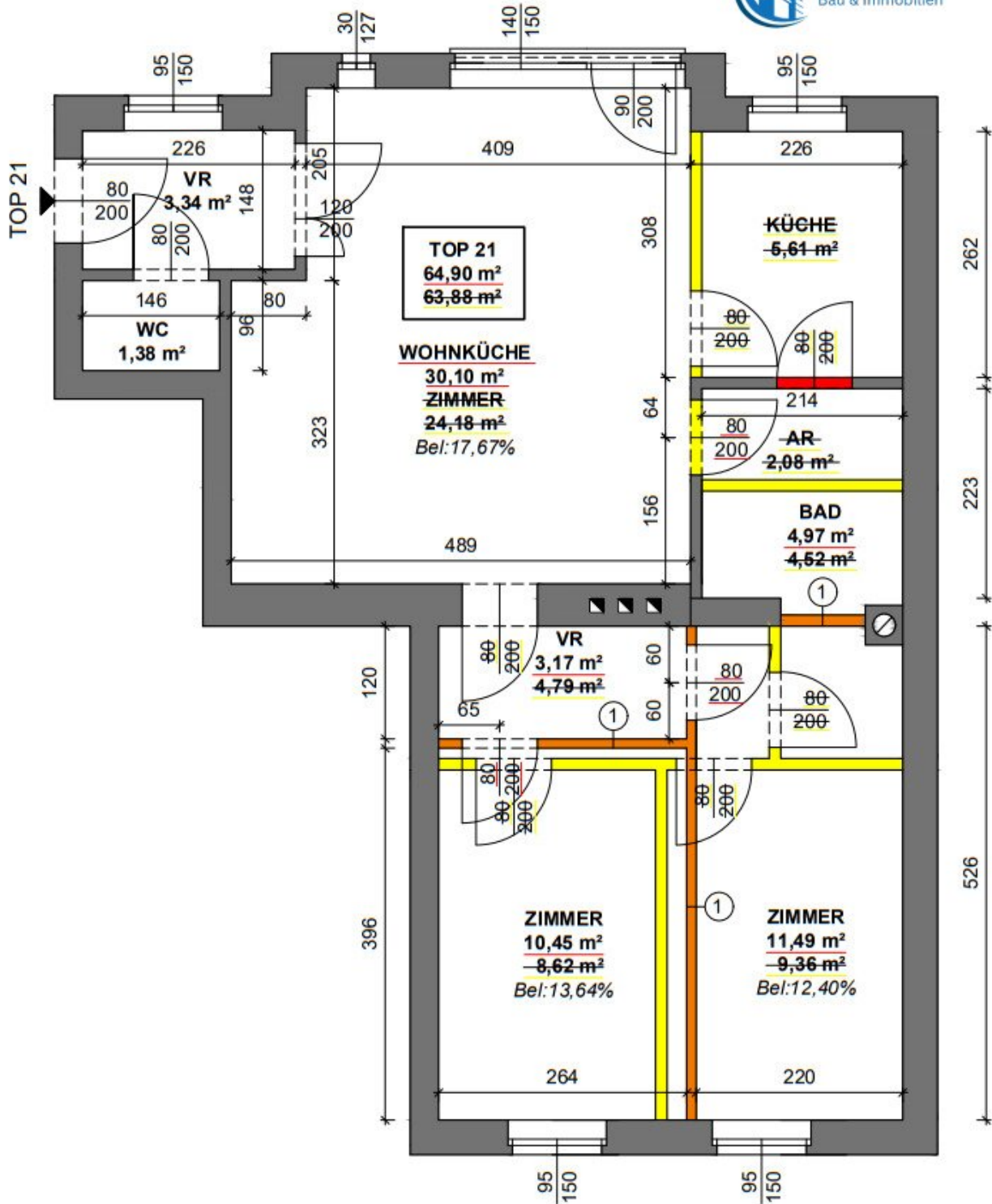
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Musterfoto



INNENHOF



ROTENHOFGASSE

# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten! Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 64 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt: zwei gemütliche Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine praktische Einbauküche und ein modern ausgestattetes Badezimmer. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf lediglich 185 €, was die Wohnung zu einer sehr kostengünstigen Option macht.

## Besondere Merkmale:

- **Lage:** Im beliebten und aufstrebenden Bezirk Favoriten, nahe Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichem Nahverkehr.
- **Wohlfühlambiente:** Die gut geschnittenen Räume bieten ausreichend Platz und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.
- **Infrastruktur:** Exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und nur wenige Gehminuten zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## Ausstattung:

- **Heizung:** Die Gas-Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit.
- **Küche:** Können Sie sich nach Wunsch und beliebigen selber einbauen. Gegen Aufpreis auch erhältlich direkt vom Verkäufer.
- **Bauzustand:** Das Gebäude wurde zuletzt 1996 renoviert, wodurch eine gute energetische Effizienz sichergestellt ist.



## **Kontakt und Besichtigung:**

Um schnellstmöglich einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, füllen Sie bitte das Kontaktformular aus und bestätigen Sie die angegebene E-Mail-Adresse.

Bei Fragen können Sie jederzeit Herr Aldin Dacic unter [00436641020156](tel:00436641020156) telefonisch erreichen.

## **Lage und Umgebung:**

Die Wohnung liegt im Herzen von Favoriten, einer der dynamischsten Bezirke Wiens. Die nahegelegenen Parks und die umfassende Infrastruktur bieten sowohl für Berufspendler als auch Familien den idealen Standort.

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht. Manche Bilder wurden AI modifiziert. Machen Sie sich am Besten selbst ein Bild von der angebotenen Immobilie.*

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 <100m

Apotheke <175m

Klinik <125m

Krankenhaus <1.725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <375m

Universität <850m  
Höhere Schule <2.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m  
Bank <75m  
Post <75m  
Polizei <625m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <300m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <300m  
Autobahnanschluss <1.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap