

**Charmante Erdgeschosswohnung in Toplage – Ideal für
Singles oder als Anlage**



Objektnummer: 8422/1601

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,15 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,18
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
USt.:	5,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

David Eskander

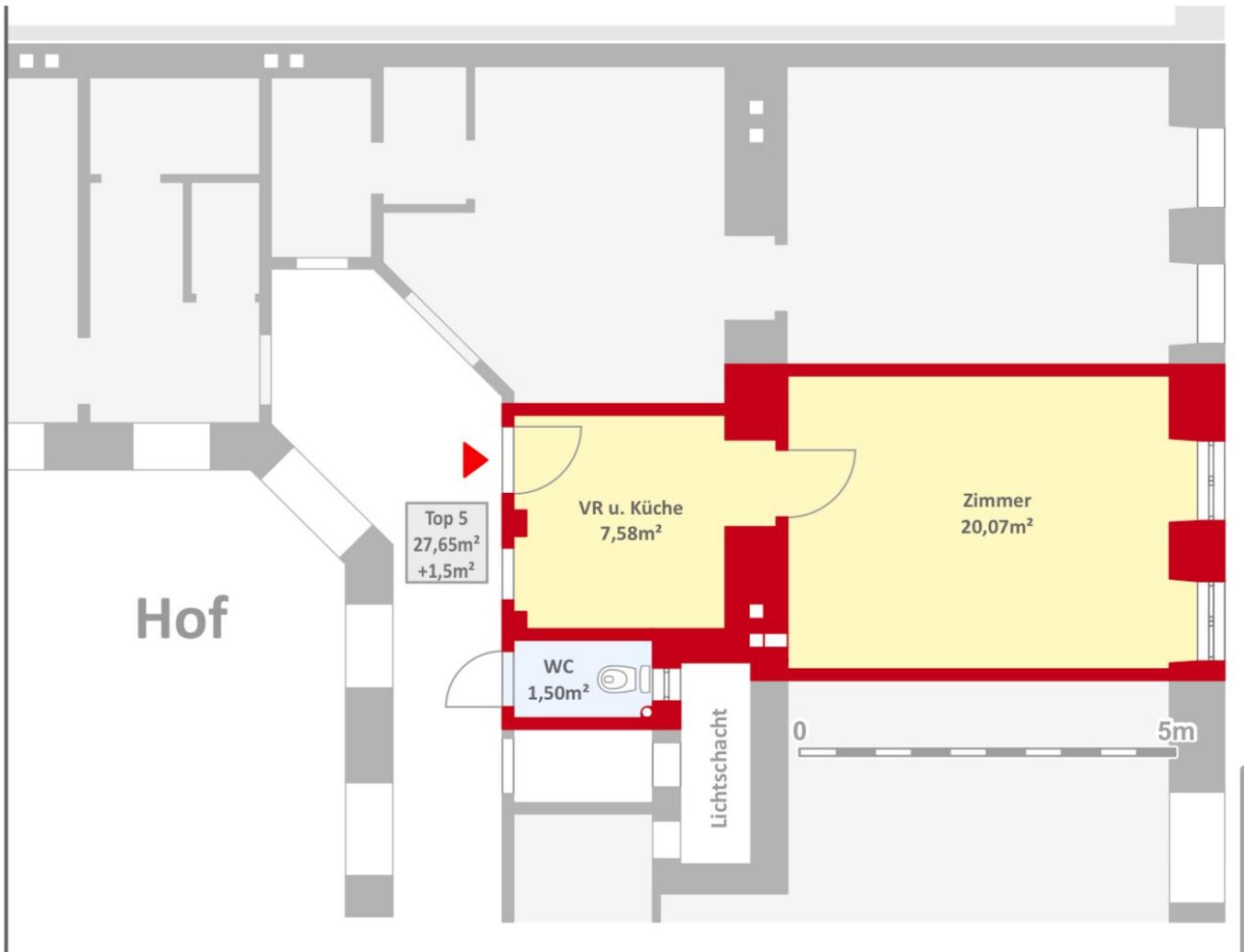
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

H +436607403225

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







Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks, Favoriten, in einer ruhigen Seitengasse. Mit einer Wohnfläche von ca. 29,15 m² und einer praktischen 1,5-Zimmer-Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Studenten oder als Investitionsobjekt.

Objektdetails:

- Wohnfläche: ca. 29,15 m²
- Zimmer: 1,5
- Etage: Erdgeschoss
- Badezimmer: 1
- WC: 1
- Bauart: Altbau
- Zustand: gepflegt

Wohnen und Investieren in Favoriten

Diese Erdgeschosswohnung in der Dieselgasse bietet eine hervorragende Kombination aus Lebensqualität und Wertsteigerungspotenzial. Der gepflegte Zustand des Objekts in einem klassischen Wiener Altbau sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Ob als eigener Rückzugsort oder zur Vermietung – diese Wohnung ist eine smarte Entscheidung.

Perfekte Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr aus: Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, und auch die U-Bahn ist in der Nähe. Damit erreichen Sie das Stadtzentrum von Wien in kurzer Zeit. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Schulen und Universitäten befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung.

Kostenaufstellung:

- Kaufpreis: € 99.000
- Betriebskosten: € 50,00/Monat

- Reparaturrücklage: € 33,76/Monat
- Umsatzsteuer: € 5,00/Monat
- Monatliche Gesamtbelastung: € 88,76

Zusätzliche Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Maklerprovision: 3,6 % zzgl. USt.

Fazit

Diese gepflegte Wohnung in Favoriten bietet nicht nur ein angenehmes Wohngefühl, sondern ist auch eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit. Der wachsende Stadtteil mit seiner Top-Infrastruktur und die gute Anbindung an die Wiener Innenstadt machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

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

E-Mail: d.plishtiev@adamant-immobilien.at

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