

**ERLEBEN SIE DEN CHARME EINER WOHNUNG AUS DEN  
60ER JAHREN**



**Objektnummer: 908**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,02 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	57,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,93
<b>Kaufpreis:</b>	193.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	118,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Andrijana Acimovac

HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

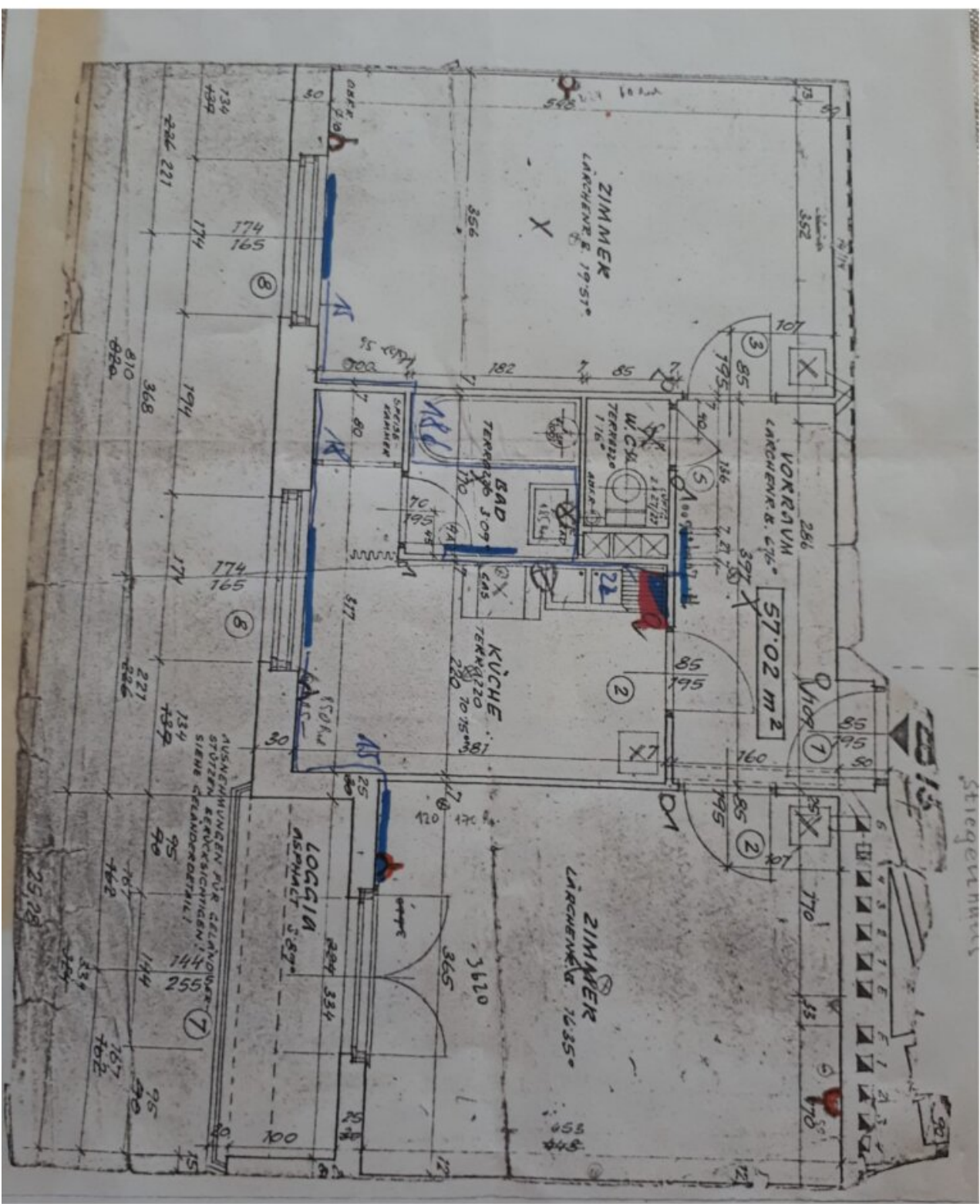
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus den 1960er Jahren. Mit ihren großzügigen Räumlichkeiten, einer gut durchdachten Aufteilung und einer Loggia bietet sie sowohl Komfort als auch Gestaltungsmöglichkeiten. Aktuell verfügt die Wohnung über zwei Zimmer und eine separate Küche, die bei Bedarf zu einer modernen Wohnküche umgestaltet werden kann. Durch eine kluge Umplanung lässt sich die Wohnung in eine attraktive Wohnung mit zwei Schlafzimmern und einer Wohnküche verwandeln, ideal für Familien, Paare oder als Anlageobjekt.

Die Betriebskosten sind bei dieser Liegenschaft sehr attraktiv in der Höhe von ca. Euro 135. Zusätzlich ist ein Darlehen in der Höhe von ca. Euro 118 monatlich für die nächsten 4 Jahre zu bezahlen.

Monatliche Kosten insgesamt ca. Euro 253,--

Raumaufteilung:

Großzügiger Wohnbereich

Zugang zur Loggia

Separates Schlafzimmer mit angenehmer Raumgröße

Praktisch geschnittene Küche

Badezimmer mit klassischen Details

Separates WC

Gestaltungsmöglichkeiten:

Diese Wohnung bietet eine solide Grundlage für kreatives Wohnen. Dank ihres klassischen Grundrisses haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen Ideen zu verwirklichen und die Wohnung nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Lage und Infrastruktur:

Die Gudrunstraße punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer angenehmen



Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage bietet dennoch eine angenehme Ruhe, die den Wohnkomfort perfekt ergänzt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, sich eine charmante Wohnung in einer lebendigen und aufblühenden Lage zu sichern. Diese Immobilie eignet sich ideal als neues Zuhause oder als Investition mit Zukunft.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie - kontaktieren Sie uns noch heute!

## **Ausstattung**

- Loggia/Balkonanzahl:1.00
- Fläche Loggia/Balkon/Terrassen: 3,89 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche
- Boden: Fliesenboden
- Boden: Laminatboden
- Heizung: Etagenheizung
- Heizungsart: Gasheizung

## Zusatzinformationen

- Energiepass HWB: 26.60 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr
  
- Baujahr: 1963

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: [office@home-x.at](mailto:office@home-x.at)

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap