

**Ihr neues Zuhause mit Fernblick – Ein großzügiger,  
sanierter Wohnraum zum Spitzenpreis und bester  
Infrastruktur!**



**Objektnummer: 8422/1823**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.147,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,81 €
<b>USt.:</b>	18,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**David Eskander**

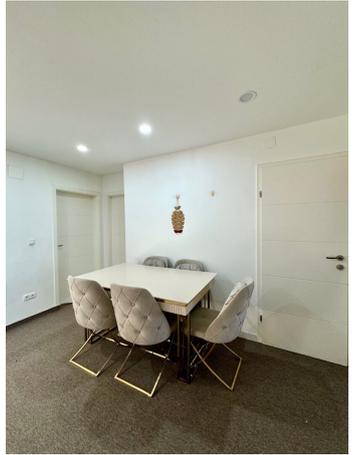
ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

H +436607403225

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

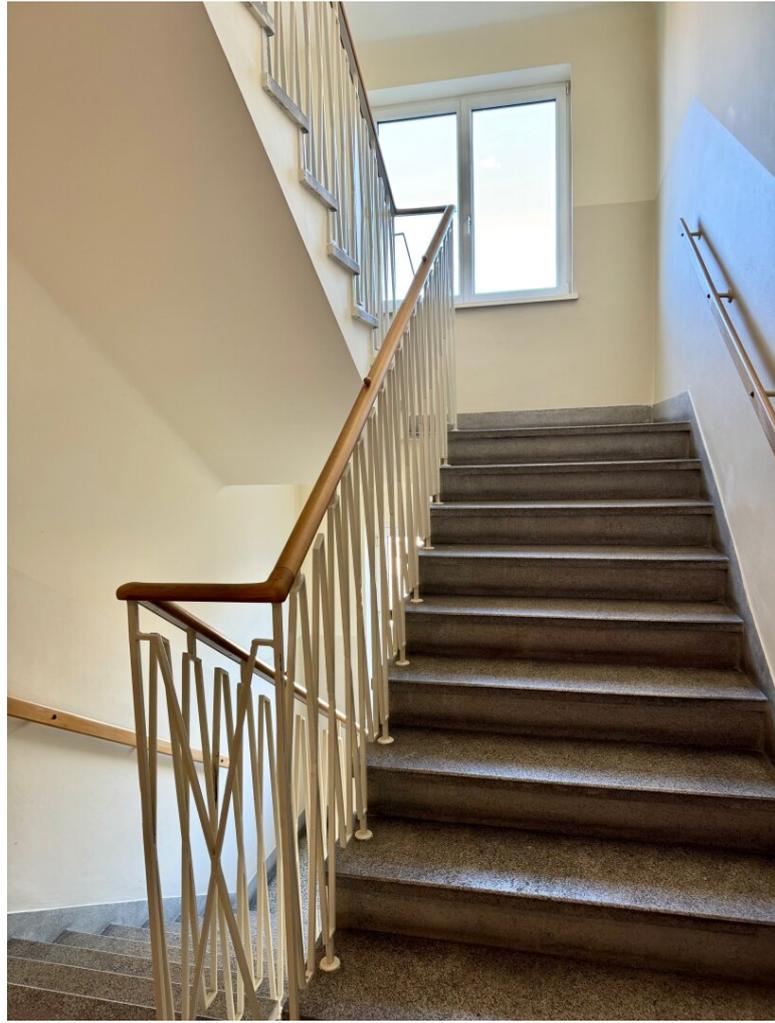




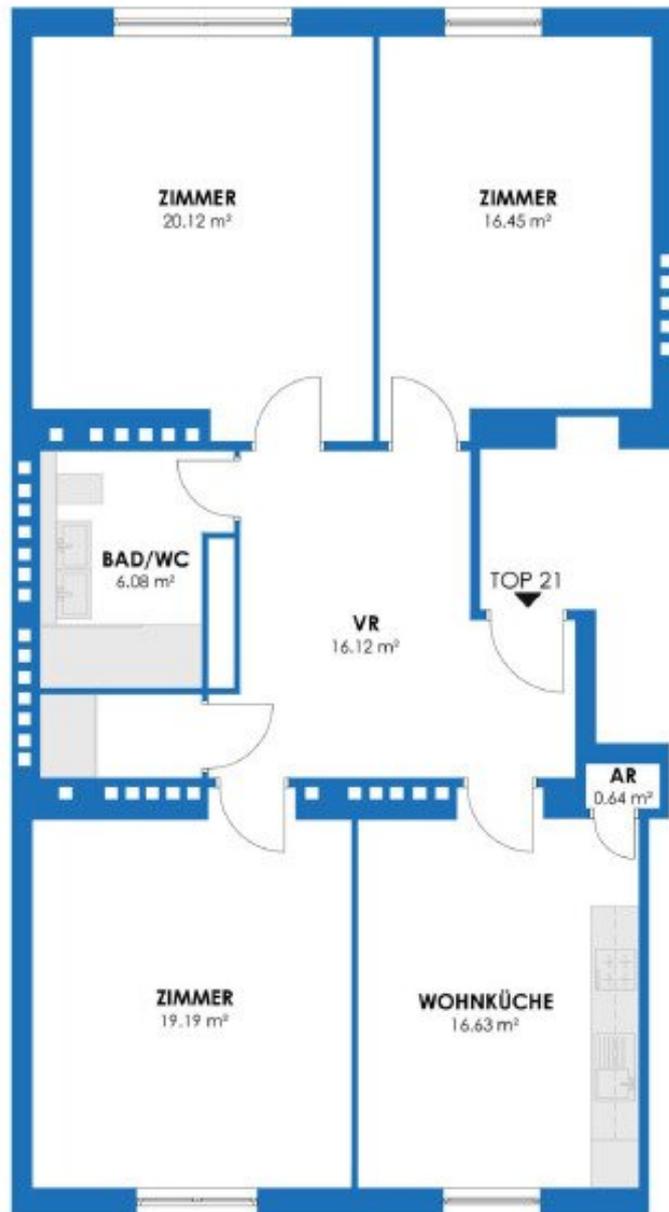








Nutzfläche: **95,23m<sup>2</sup>**



# Objektbeschreibung

## Ein Ort zum Wohlfühlen – Liebevoll saniert, perfekt für Sie

Diese **sonnendurchflutete, großzügige Wohnung** ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort, der zum Entspannen, Genießen und Leben einlädt. In **ruhiger Lage**, hoch oben im 5. Stock, erwartet Sie ein **Rückzugsort mit unvergleichlichem Fernblick aus jedem Fenster**. Modernster Wohnkomfort trifft hier auf stilvolle Eleganz – ein Wohntraum, der Sie von der ersten Sekunde an begeistern wird.

Und das Beste? Diese außergewöhnliche Immobilie ist zu einem **unschlagbaren Preis von nur € 300.000,-** erhältlich!

### Objektbeschreibung

Auf großzügigen ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich diese top sanierte Wohnung, die 1957 erbaut und 2023 umfassend modernisiert wurde. Sie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und lässt keine Wünsche offen. Die ruhige Lage im aufstrebenden Bezirk Favoriten kombiniert urbanes Leben mit erholsamen Rückzugsorten.

Der durchdachte Grundriss bietet eine optimale Raumaufteilung, die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume und die Möglichkeit zur Querlüftung sorgen für ein gesundes und angenehmes Wohnklima. Dank der hochwertigen Renovierung überzeugt die Wohnung mit modernster Ausstattung und höchstem Komfort – perfekt für Familien, Paare oder als Anlageobjekt.

Aktuell ist die Wohnung gut vermietet und bietet eine sichere Rendite. Danach eignet sie sich ideal für die Eigennutzung oder eine erneute Vermietung.

### HIGHLIGHTS

#### Highlights, die begeistern:

- **Licht und Weite:** Große Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, während der **unverbaubare Fernblick** zum Träumen einlädt.
- **Großzügige Raumaufteilung:** Der zentrale Vorraum verbindet alle Zimmer harmonisch miteinander und bietet viel Platz für Ihre Einrichtungsideen.
- **Küche zum Verlieben:** Die **große, voll ausgestattete Küche** mit angrenzender

Speisekammer ist ein Paradies für Kochliebhaber.

- **Modernes Wellness-Badezimmer:** Genießen Sie die elegante Walk-In-Dusche mit integrierter Deckenbeleuchtung – ein Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen.
- **Hochwertige Ausstattung:** Edler Parkettboden in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in Küche und Bad unterstreichen den eleganten Charakter der Wohnung.
- **Ruhige, allerdings zentrale Lage** mit ausgezeichneter Infrastruktur
- **Niedrige Betriebskosten**

## Lage

Favoriten, ein aufstrebender Bezirk, bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitangebote. Die ruhige Seitenstraße sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre, während der nahegelegene Reumannplatz und das Columbus Center weitere Shopping- und Unterhaltungsmöglichkeiten bieten.

## Fazit

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine perfekte Lage und hochwertiges Wohnen, sondern auch eine gute Investitionsmöglichkeit. Der Kaufpreis von 300.000,00 EUR ist angesichts der Qualität und Lage der Wohnung mehr als angemessen.

Gönnen Sie sich ein neues Zuhause, das keine Wünsche offenlässt – und überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

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 <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