

**NEU* - URBANER LIFESTYLE TRIFFT WELLNESS:
HOCHWERTIG SANIERTE LOGGIWOHNUNG MIT SAUNA
& HOMEOFFICE NAHE U1**



Objektnummer: 2468

Eine Immobilie von Immobilien Rabas

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,26 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	147,70 €
Heizkosten:	122,18 €
USt.:	41,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

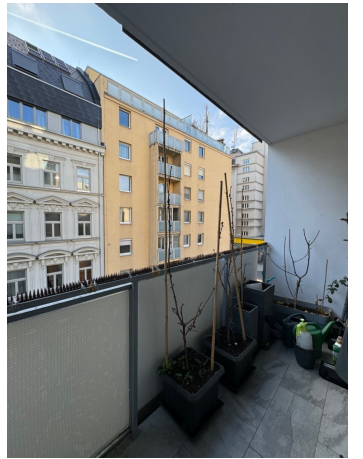
Ihr Ansprechpartner

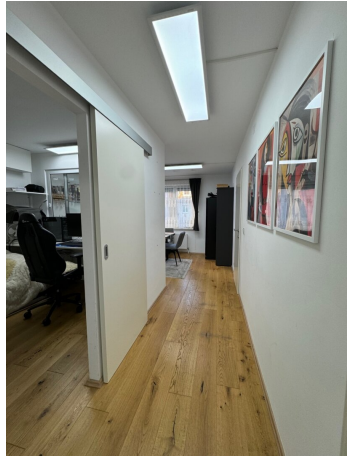
Immobilien Rabas

Immobilien Rabas
Pfarrwiesergasse 22/10
1190 Wien

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

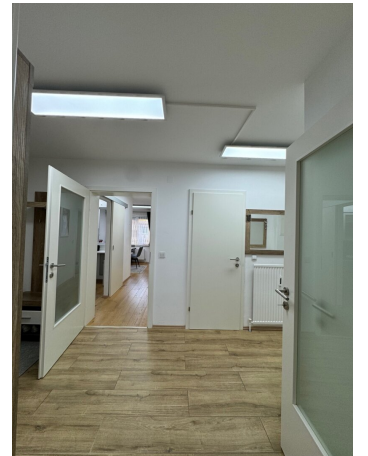


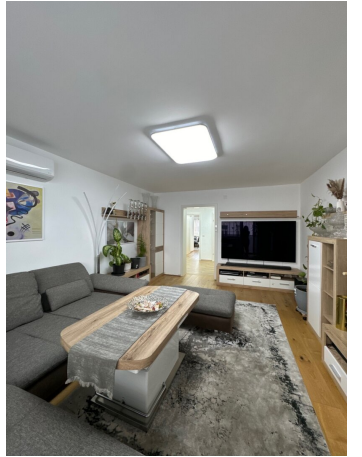


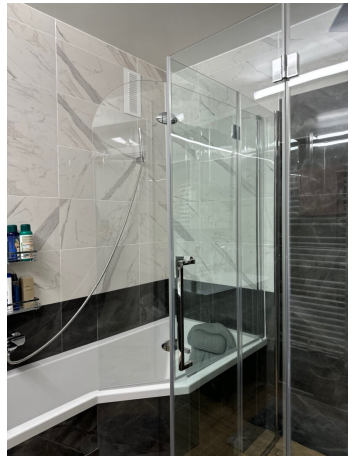






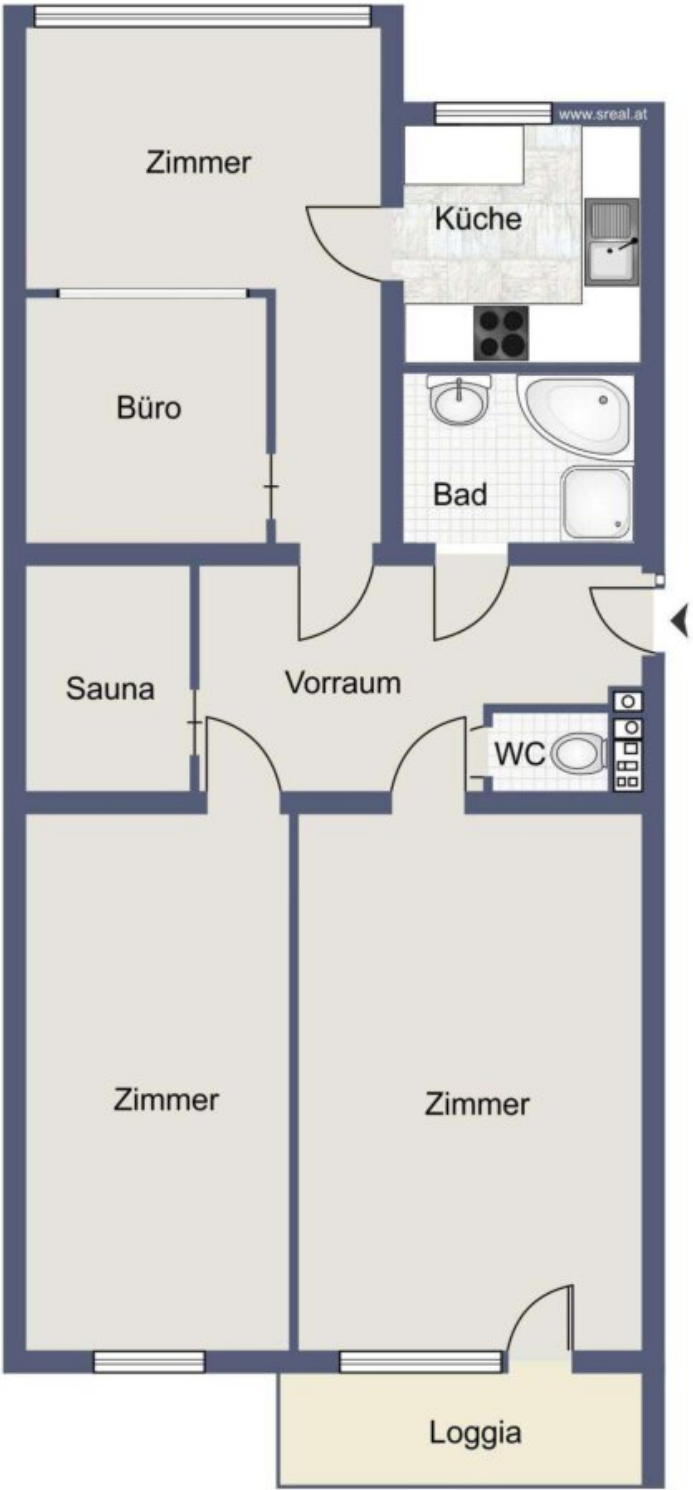








Plan



Objektbeschreibung

Das zwischen **1972 und 1976** errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine kontinuierliche Pflege und Instandhaltung. Mit einer Instandhaltungsrücklage von rund **€ 129.000,00** ist das Gebäude finanziell bestens aufgestellt.

Ein weiteres Highlight sind die **erfreulich niedrigen Betriebskosten**, da die Heizkostenvorschreibung bereits in der Gesamtvorschreibung enthalten ist – ein echter Vorteil für die Bewohner!

Die **Hauszentralheizung** sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit und übernimmt auch die Warmwasseraufbereitung.

Zusätzlich profitieren Sie von praktischen Gemeinschaftseinrichtungen wie einem **Kellerabteil**, einer **Waschküche** und einem **Fahrradraum**, die Ihnen selbstverständlich zur Verfügung stehen.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit einem Personenaufzug erreichbar. Sie bietet ausreichend Platz für ein modernes, ausgeglichenes Leben zwischen Arbeit und Freizeit – eine perfekte Kombination aus Homeoffice, Wellness und Wohnen!

Besonderes Highlight: Im Eingangsbereich wurde eine **begehbare Infrarot-Sauna** integriert, die Ihre persönliche Wellness-Oase schafft.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer:**

Der zentrale, lichtdurchflutete Wohnbereich mit ca. **23 m²** ist nach Süden ausgerichtet und bietet direkten Zugang zur ca. **5,6 m² großen Loggia** – der perfekte Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

- **Küche:**

Die Küche mit Fenster ist ausgestattet mit einer **neuwertigen, maßgefertigten Einbauküche** und hochwertigen Elektrogeräten – ein Paradies für Hobbyköche und Genießer!

- **Esszimmer & Büro:**

Der ursprüngliche Essbereich wurde clever aufgeteilt und bietet nun Platz für ein separates **Büro**, das konzentriertes Arbeiten ermöglicht, ohne dabei auf einen

gemütlichen Essplatz verzichten zu müssen.

- **Badezimmer:**

Das **vollständig sanierte Badezimmer** überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung. Es bietet eine **Badewanne**, eine **Dusche**, ein **Waschbecken mit Unterschrank** und einen **Handtuchheizkörper** – perfekt für Entspannung und Komfort.

- **Toilette:**

Die separat gehaltene Toilette ist vom Vorzimmer aus zugänglich und somit besonders praktisch für Gäste.

- **Schlafzimmer:**

Das **gemütliche Schlafzimmer** rundet das Raumangebot dieser einzigartigen Immobilie ab und lädt zum Träumen und Entspannen ein.

Highlights der Immobilie

- **Klimaanlage, Sauna & Infrarot-Oase:** Ihre eigene Wellness-Oase direkt in der Wohnung sorgt für Erholung und Entspannung auf höchstem Niveau.
- **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung:** Die **U1** ist in nur **5 Gehminuten** erreichbar, was Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung durch ganz Wien ermöglicht.
- **Zentral begehbare Räumlichkeiten:** Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die Komfort und Flexibilität vereint.
- **Südausrichtung:** Genießen Sie den ganzen Tag über reichlich Sonnenlicht und eine helle Atmosphäre im Wohnbereich.
- **Freifläche:** Die großzügige **Loggia** ist ein idealer Ort, um Zeit an der frischen Luft zu verbringen.
- **Ausgezeichnete Infrastruktur:** Alles, was Sie für den Alltag benötigen – wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel – ist in unmittelbarer Nähe bequem erreichbar.

Fazit: Diese Wohnung bietet die ideale Mischung aus modernem Komfort, durchdachter Raumaufteilung und einer hervorragenden Balance zwischen Arbeit und Entspannung – mitten in der Stadt und dennoch nahe an Erholungsräumen. Die **perfekte Balance aus Leben, Arbeit und Erholung!**

Sehr gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches/familiäres Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap