

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Favorite**



**Objektnummer: 183663417**

**Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.489,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,22 €
<b>USt.:</b>	9,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

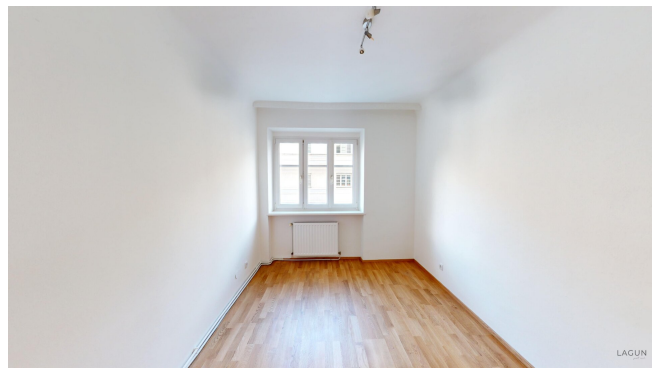
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

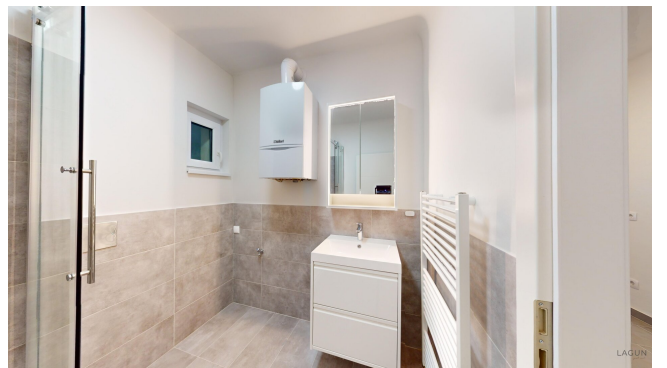
## Ihr Ansprechpartner



**Kamil Lagun, M.Sc.**

Lagun Realitäten GmbH













# Objektbeschreibung

## Ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese modern sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock bietet Ihnen eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, hervorragender Infrastruktur und gemütlichem Wohnambiente.

## Lage & Umgebung

Diese Immobilie befindet sich in der **Laxenburger Straße**, mitten im pulsierenden 10. Wiener Gemeindebezirk **Favoriten**. Die Umgebung punktet mit einer ausgezeichneten **Verkehrsanbindung** – die **U1-Station Keplerplatz** ist nur wenige Gehminuten entfernt, Straßenbahnlinien **6, 11, O** und mehrere Buslinien sind ebenso bequem erreichbar. Die Nähe zum **Hauptbahnhof Wien** sorgt für optimale Anbindung auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Einkaufsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Supermärkte, Fachgeschäfte und die **Favoritenstraße** mit ihrer **Fußgängerzone** bieten zahlreiche Shopping- und Gastronomieangebote. Für Freizeit und Erholung sorgen der nahegelegene **Wienerberg** und der **Böhmische Prater**, die zum Entspannen in der Natur einladen.

## Wohnung & Ausstattung

Diese ca. **49 m<sup>2</sup> große Wohnung** wurde **komplett saniert** und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung:

- **Zentral begehbare Räume**
- **Großzügiger Wohnbereich**
- **Helles Schlafzimmer**
- **Modernes Badezimmer mit Dusche**
- **Separate Toilette**



- **Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Küche**

Dank der **hochwertigen Parkett- und Fliesenböden**, sowie der **modernen Fensterverglasung** ist die Wohnung nicht nur optisch ein Hingucker, sondern bietet auch ein angenehmes Wohnklima. Ein **Personenlift** sorgt für barrierefreien Zugang.

## **Top Infrastruktur & kurze Wege**

- **Supermarkt:** 25 m
- **U-Bahn Keplerplatz:** 5 Min. Fußweg
- **Straßenbahn 6, 11, O:** 2 Min.
- **Apotheke:** 300 m
- **Krankenhaus:** 1,5 km
- **Kindergarten & Schule:** 250 m bzw. 125 m
- **Universität FH Campus Wien:** ca. 1,1 km

## **Kaufpreis & Nebenkosten**

- **Kaufpreis:** € 243.000,-
- **Monatliche Betriebskosten:** € 152,20 (inkl. Lift und Rücklage)
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## Besichtigen Sie Ihr neues Zuhause!

Nutzen Sie die Möglichkeit eines **virtuellen 3D-Rundgangs** und überzeugen Sie sich selbst:

? [Hier klicken](#)

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – ob als **Eigennutzer** oder **Kapitalanlage**, diese Wohnung ist ein echtes Juwel! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung:

? **Kamil Lagun, M.Sc.**

? [anfrage@lagun-real.at](mailto:anfrage@lagun-real.at)

? [www.lagun-real.at](http://www.lagun-real.at)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

***"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."***

***"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."***

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap