

## 17. Bezirk - in Ruhelage! 3-Zimmer Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 6109/1441**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,27 €
<b>Heizkosten:</b>	150,31 €
<b>USt.:</b>	52,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Deniz Berber

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46  
1100 Wien

T +43 1 9711034  
H +43 660 6360100









Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Bitte sehen Sie sich die **3D-Tour** unter <https://tour.ogulo.com/osrs> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden von Wien! Diese wunderschöne Wohnung in 1170 Wien bietet Ihnen nicht nur eine ideale Lage, sondern auch eine großzügige und gut durchdachte Raumaufteilung.

Die Wohnung befindet sich in der **1. Liftstock** eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch eine Wohnfläche von **82,46m<sup>2</sup>**. Mit **3 Zimmern** bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der **Kaufpreis von 399.000,00 €** macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Wiener Immobilienmarkt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Der großzügig Wohnbereich, mit Zugang in den Innehof gerichtete, **ruhige Loggia** - hier können Sie abschalten und sich gemütlich einrichten.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Essecke. Sie ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet, sodass Sie hier Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten können. Der angrenzende Abstellraum bietet zudem zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung verfügt über **2 Schlafzimmer**, die beide neu mit Laminatboden ausgestattet sind und somit für ein gemütliches Ambiente sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Auch hier finden Sie Fliesen an den Wänden, die das Gesamtbild der Wohnung abrunden.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer Nr. 1
- Schlafzimmer Nr. 2
- Abstellraum
- Bad
- WC separat

\* Kellerabteil

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der bis in den Keller führt und der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart. Egal ob Sie Einkäufe transportieren oder einfach nur schnell in die Wohnung gelangen möchten, der Aufzug ist eine praktische

Erleichterung im Alltag.

Die Wohnung ist auch für Wohngemeinschaften geeignet, da sie über ausreichend Platz für mehrere Personen verfügt. Zudem ist die Wohnung WG-fähig. Es befindet sich eine Waschküche und ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Gemeinschaftsbereich.

Neben der großartigen Ausstattung der Wohnung, bietet auch die Lage zahlreiche Vorteile. Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn sowohl Bus, U-Bahn als auch Straßenbahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch der Bahnhof ist nicht weit entfernt, sodass Sie schnell in andere Stadtteile gelangen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch ein Einkaufszentrum befindet sich in der Nähe, wo Sie ausgiebig shoppen können.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in einer der beliebtesten Gegenden von Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

#### **Kaufnebenkosten:**

**3,5 % Grunderwerbsteuer**

**1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**

**1,2 % Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung (inkl. 20 % USt.)**

**3,0 % Vermittlungsprovision zuzügl. 20 % USt.**

#### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohntraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an



**d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

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 <2.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap