

Inserat ID: 133983

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 164000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

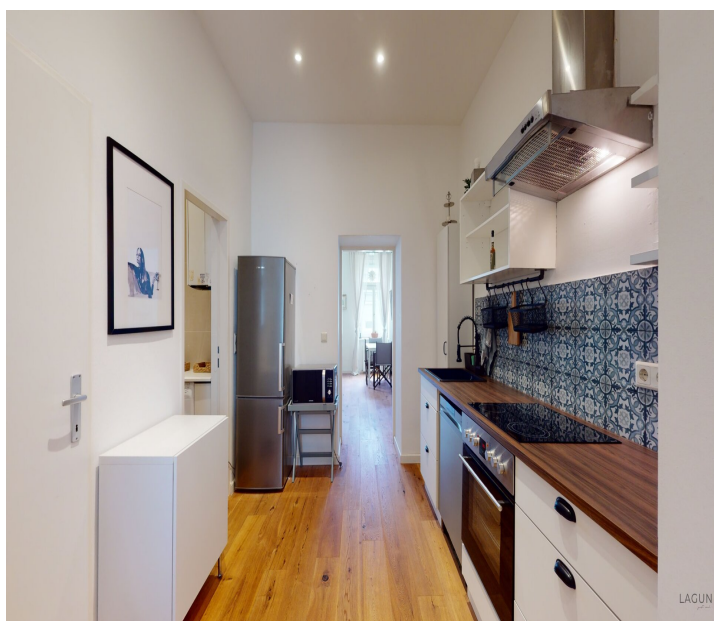
Mahmod Farokhnia

Tel: +43 664 426 1306

m.farokhnia@lagun-real.at

Wohnfläche: 44m²

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in aufstrebender Lage ? Perfekt für Anleger & Eigennutzer



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Diese stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ideal für Eigennutzer oder als Anlageobjekt mit Potenzial.

Highlights der Wohnung

44 m² Wohnfläche ? durchdachte Raumaufteilung

Hochwertig modernisiert ? Liebe zum Detail & stilvolles Design
Vollmöbliert ? mit Waschmaschine, TV, Kühl-Gefrierkombi und mehr
Außenjalousien für optimalen Licht- und Wärmeschutz
Kellerabteil (ca. 4 m²) für zusätzlichen Stauraum
Baujahr 1900 | Generalsanierung 2019

Raumaufteilung

Großzügiger Vorraum mit voll ausgestatteter Küchenzeile
Heller Wohn-/Schlafraum mit Esstisch, Sofa und Bett
Modernes Badezimmer mit Dusche und WC
Begehrter Schrankraum mit optimaler Stauraumnutzung

Die Wohnung ist bis zum 31.10.2025 vermietet ? monatliche Gesamtmiete 649,99 ?.
Alternativ kann sie bestandsfrei übernommen werden.

Top Lage & Infrastruktur

Diese Wohnung liegt in der Davidgasse, nur acht Gehminuten vom Matzleinsdorfer Platz entfernt.
Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie BILLA, Hofer, DM, Apotheke und Spar befinden
sich in unmittelbarer Nähe. Eine Hundezone im Fortunapark ist ebenfalls schnell erreichbar.

Perfekte Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 1 (240 m entfernt) ? Direktverbindung zum Schottentor
Buslinie 7A (50 m entfernt)
Bahnhof Matzleinsdorfer Platz (750 m entfernt) ? zukünftige U2-Anbindung
U1 Reumannplatz in 12 Minuten mit dem Bus erreichbar

Preisinformation

Kaufpreis: 164.000 ? (4.250 ?/m²)
Betriebskosten: 113,61 ?/Monat
Reparaturrücklage: 55,08 ?/Monat
Monatliche Gesamtbelastung: 191,19 ?

Interesse geweckt?

Nutzen Sie die virtuelle 3D-Besichtigung für einen ersten Eindruck:
[Hier klicken](#)

Kontakt:
Ing. Mahmod Farokhnia

?+43 664 4261306?

E-Mail: m.farokhnia@lagun-real.at

Web: www.lagun-real.at

Jetzt besichtigen und Traumwohnung sichern.

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. 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 <1.000m Krankenhaus <500m Kinder & Schulen Schule

<500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule

<1.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum

<2.000m Sonstige Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei

<1.000m Verkehr Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn

<500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.500m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 44m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 193.54m²

hwbklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 164000€

Nebenkosten: 113.61€

Kontaktinformationen

Vorname: Mahmod

Nachname: Farokhnia

Tel.: +43 664 426 1306

E-Mail: m.farokhnia@lagun-real.at