

Inserat ID: 57256

erstellt am : 24.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 179000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Philipp Schneider

Tel:

[schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)

Wohnfläche: 45.83m<sup>2</sup>

## **RUHE: Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in Favoriten, JETZT zu unschlagbarem Preis!**



NEU adaptierte 2-Zimmer Wohnung im 1.Stock, absolut ruhig, für NUR ? 179.000.-

In diesem gepflegten Neubau-Haus erwartet Sie urbanes Wohnen in einer der belebtesten Gegenden Wiens. Die ruhige 2-Zimmer Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf 45,83m<sup>2</sup> alles, was Sie zum Entspannen in Ihrem neuen Zuhause benötigen.

Das Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit Dielen und dem Blick in den ruhigen Innenhof. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während

der Lärm der Umgebung deutlich reduziert erscheint. Hinter der Stiege 2 befindet sich auch eine allgemeine Grünfläche, die der Anlage zugeordnet ist und zum Verweilen einlädt.

Für die Küche sind alle Anschlüsse vorhanden und einem Einbau Ihrer eigenen Küche steht nichts im Wege! Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, in der Sie sich nach einem langen Tag perfekt erfrischen können. Auch eine separate Toilette ist vorhanden.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit Dielen ausgestattet und bietet genügend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke. Hier können Sie sich zurückziehen und erholsame Nächte verbringen.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Materialien wie Fliesen, Dielen und Doppel- oder Mehrfachverglasung. Die Gas-Zentralheizung sorgt dafür, dass Sie es auch in den kälteren Monaten immer schön warm haben.

Doch nicht nur die Wohnung selbst überzeugt, auch die Lage lässt keine Wünsche offen. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie schnell im Stadtzentrum von Wien oder auch außerhalb der Stadt. Der nahegelegene Bahnhof und Autobahnanschluss machen es Ihnen leicht, auch längere Strecken zurückzulegen.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Für Studenten ist die Lage ideal, denn die Universität ist nur wenige Minuten entfernt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser kraftspendenden Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche (alle Anschlüsse vorhanden)
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

#### Lage:

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in der Gudrunstrasse, mit Strassenbahnen und Bussen in gehweite. In der Nähe finden Sie viele Freizeitmöglichkeiten und Erholung im Grünen (Schweizerpark, Arsenal).

#### Öffentliche Verkehrsmittel

- Straßenbahnlinien und Busse in gehweite
- U-Bahnlinie U1
- Hauptbahnhof

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Herr Schneider Phillipp persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

???????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Vermittlungsprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Kaufvertragshonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages durch die Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;2.500m Kinder

&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere

Schule &lt;2.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei  
&lt;1.000mEinkaufszentrum &lt;1.500mSonstigeGeldautomat &lt;1.000mBank  
&lt;1.000mPost &lt;1.000mPolizei &lt;1.500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn  
&lt;1.500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss  
&lt;500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 45.83m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 107.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.12m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 179000€

Nebenkosten: 118.61€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Schneider

E-Mail: schneider@thurner-realtaeten.at