



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 133977

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 219000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Wohnfläche: 49m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Kamil Lagun, M.Sc.

Tel:

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

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



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 Böhmisches 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

? 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.&quot;Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner.&quot;Alle oben ersichtlichen Angaben wurden

uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt.?Irrtum und Änderungen

vorbehalten! Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt &lt;500mApotheke

&lt;500mKlinik &lt;500mKrankenhaus &lt;2.000mKinder &lt; SchulenSchule

&lt;500mKindergarten &lt;500mUniversität &lt;1.500mHöhere Schule

&lt;2.000mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum

&lt;1.000mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei

&lt;500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof

&lt;500mAutobahnanschluss &lt;2.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 49m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 49m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 62.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.52m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 219000€

Nebenkosten: 83.22€

## Kontaktinformationen

Vorname: Kamil

Nachname: Lagun, M.Sc.

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