



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 133981

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 219000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mahmod Farokhnia

Tel: +43 664 426 1306

m.farokhnia@lagun-real.at

Wohnfläche: 47.2m<sup>2</sup>

## Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung nahe U-Bahn Keplerplatz ? Perfekt für Eigennutzer & Anleger



Diese gut aufgeteilte 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumgestaltung, eine separate Küche sowie ihre ausgezeichnete Lage in Favoriten. Ob als Eigentumswohnung oder als Kapitalanlage ? dieses Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Highlights der Wohnung

Wohnfläche: ca. 47,2 m<sup>2</sup>

5. Liftstock ? bequem erreichbar

Möbliert ? sofort bezugsfertig

Separate Küche mit Essbereich

Helles Wohn-/Schlafzimmer  
Badezimmer mit Badewanne  
Separates WC  
Kellerabteil (ca. 2 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum  
Gepflegter Neubau, Baujahr 1952

#### Perfekte Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer aufstrebenden Wohngegend mit ausgezeichneter Infrastruktur:  
Nahversorgung & Freizeit:

Supermarkt: 25 m  
Bäckerei: 125 m  
Einkaufszentrum: 600 m  
Arzt: 50 m, Klinik: 75 m, Apotheke: 300 m

#### Bildung & öffentliche Einrichtungen:

Schule: 125 m  
Kindergarten: 250 m  
Universität: 1.125 m  
Polizei & Post: 250-375 m

#### Verkehrsanbindung:

U1 Keplerplatz: 400 m (Direktverbindung ins Stadtzentrum)  
Straßenbahn: 160 m  
Bus: 125 m  
Bahnhof: 225 m

Die Innenstadt ist durch die U1 in wenigen Minuten erreichbar, und der nahegelegene Hauptbahnhof Wien bietet optimale Anbindungen.

#### Preisinformation

Kaufpreis: 219.000 ?  
Betriebskosten: 83,22 ?/Monat  
Reparaturrücklage: 43,28 ?/Monat  
Liftkosten: 15,80 ?/Monat  
Gesamtbelastung: 152,20 ?/Monat

#### Ihr Ansprechpartner

Ing. Mahmod FarokhniaLagun Realitäten GmbH? +43 664 426  
1306? m.farokhnia@lagun-real.at? www.lagun-real.at

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

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 / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 47.2m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: 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: Mahmod

Nachname: Farokhnia

Tel.: +43 664 426 1306

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