



#0001007779

## ATTRAKTIVE 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IM ZWEITEN LIFTSTOCK IN BEGEHRTER WOHNLAGE

1100 Wien



Kaufpreis: 175.000,00 €

Wohnfläche: 65,28 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Ihr Wohntraum könnte mit dieser attraktiven 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Liftstock in begehrter Wohnlage von Favoriten, nahe an der Wienerberg City und direkt an den Fortunapark angrenzend, in äußerst ruhiger Wohnlage und einem Kellerabteil im Eigentum wahr werden.

Die ca. im Jahre 1969 errichtete Wohlfühlwohnung liegt im 2. Obergeschoss einer wunderschönen, modernisierten Wohnhausanlage mit großem Innenhof. Ein weiterer Parameter, welcher für die Liegenschaft spricht, ist die ruhige Wohnlage, dennoch mit allerbesten Infrastruktur in sehr grüner Wohnlage von Favoriten. Alle Geschäfte, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die gesamte Nahversorgung sind zu Fuß in wenigen Schritten erreichbar.

Bequem erreichen Sie die Wohlfühlwohnung über einen Lift und einen vorgelagerten Gang- bzw. Galeriebereich. Die liebevoll gestaltete Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 65,28m<sup>2</sup>. Empfangen werden Sie in der modernen Wohnhausanlage durch einen gepflegten Eingangsbereich, über welchen auch der Zugang zum Kellerabteil hergestellt wird.

Begrüßt werden Sie in der Traumwohnung durch einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe. Sämtliche Wohnwünsche werden durch einen gut dimensionierten Wohnessalon und durch eine helle, voll möblierte Einbauküche mit Markengeräten erfüllt. Vervollständigt wird das Raumkonzept durch ein Schlafzimmer mit Schrankraum sowie ein vom Badezimmer mit Dusche getrenntes WC.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Böden ausgestattet, die Nassbereiche modern verfliesen. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Traumwohnung spricht, ist die gute Ausstattung sowie die hervorragende Lage. Ein der Wohnung zugehöriges, großes Kellerabteil im Eigentum runden dieses außergewöhnliche Gesamtpaket ab.

Alles in allem gelangt hier eine echte Traumwohnung in bester Wohnlage für Personen, welche großen Wert auf Wohnkultur, dennoch in ruhiger Wohnlage, gepaart mit den Vorteilen von Wohnen in innerstädtischer Lage, dennoch in sehr ruhiger Wohnlage mit vielen Parks zu schätzen wissen, zum Verkauf.

Nützen Sie diese Gelegenheit und kontaktieren Sie uns, um ein umfangreiches Exposé zu erhalten!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber



dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

|                 |   |
|-----------------|---|
| Objektkategorie | Wohnung: Sonstige,<br>Apartment-Wohnung |
| Nutzung         | Wohnen                                  |
| Vermarktungsart | Kauf                                    |
| Eigentumsform   | Wohnungseigentum                        |
| Baujahr         | ca. 1969                                |
| Baustatus       | Abgeschlossen                           |
| Heizung         | Zentralheizung: Gas                     |

### FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 07.02.2023  |
| Gültig bis                       | 06.02.2033  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 115,20  |
| HWB Klasse                       |  D |
| fGEE Wert                        | 1,52  |
| fGEE Klasse                      |  C |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 2 |
| Bäder              | 1 |
| Toiletten          | 1 |
| Schlafzimmer       | 1 |

### MERKMALE

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Sonderausstattung | Fahrstuhl / Lift |
|-------------------|------------------|

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 175.000,00 € |
|-----------|--------------|

**GESAMTKOSTEN**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 175.000,00 € |
|-----------------|--------------|

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

**NEBENKOSTEN**

|                    |      |
|--------------------|------|
| Vertragserrichtung | 1,2% |
|--------------------|------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Lage dieser Immobilie besticht einerseits durch eine sehr gute Infrastruktur, durch eine gefällige Wohnatmosphäre sowie durch nahe gelegene Freizeiteinrichtungen, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, weitere Bildungseinrichtungen sowie traditionelle Wiener Kaffeehäuser.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Parkanlagen.

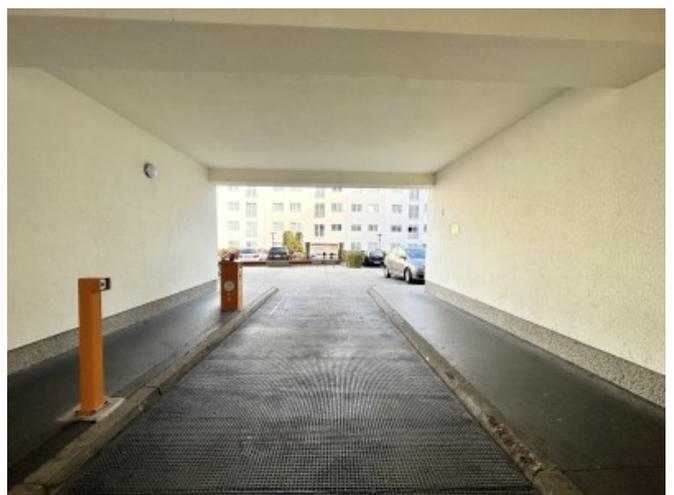
In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Busstation und Straßenbahnlinien sowie in einigen Gehminuten Anschlussmöglichkeiten an weitere öffentliche Verkehrsmittel.



GALERIE









"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**

Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung





**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

