



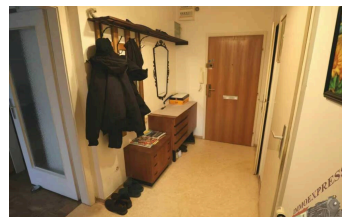
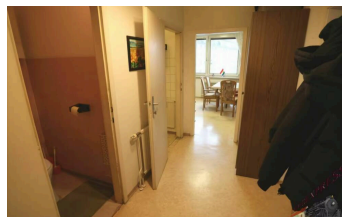
Charmante Eigentumswohnung mit Lift in aufstrebender Lage des 10. Bezirks

1100 Wien

ZU VERKAUFEN

178.500 €

Wohn-/Nutzfläche	53 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Objektart	Wohnung
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100167761



BESCHREIBUNG

Charmante Eigentumswohnung mit Lift in aufstrebender Lage des 10. Bezirks

In der **Gudrunstraße, 1100 Wien**, im lebendigen und stark wachsenden Bezirk **Favoriten**, gelangt diese **sehr gut aufgeteilte Eigentumswohnung** zum Verkauf. Die Liegenschaft präsentiert sich gepflegt und überzeugt durch ein **Lift**, **Abstellraum** sowie **Kellerabteil**.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneter Infrastruktur:

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich öffentliche Verkehrsmittel mit schneller Anbindung in die Innenstadt von **Wien**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie Naherholungsflächen machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**:

Sehr gut geschnittener Grundriss

- Wohnzimmer 27,76m²
- Küche 12,84m²
- Abstellraum 1,56m²
- WC 1,51m²
- Badezimmer 3,02m²
- Vorraum 6,93m²

Zusätzlich:

- Lift im Haus
- Kellerabteil vorhanden

Kaufpreis: € 178.500,-

Laufende monatliche Kosten:

- Betriebskosten € 159,96 / Monat
- Heizung € 52,22/ Monat
- Warmwasser: € 20,52 / Monat
- Rücklage: € 54,19 / Monat
- Gesamt laufend ca. € 286,89 / Monat**

(Strom separat)

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- Provision: 3 % + 20 % USt
- Vertragserrichtungskosten: 1,5 % + 20 % USt (vom Kaufpreis)

Eine **attraktive Wohnung in aufstrebender Lage**, ideal für **Eigennutzer oder Anleger**, die eine gute Infrastruktur, solide Hausverwaltung und langfristiges Wertpotenzial schätzen. Der funktionale Grundriss, Lift und die moderaten laufenden Kosten runden dieses Angebot ab.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins

steht Ihnen gerne **Herr Josef Fuhrmann** unter **0664 433 2283**

zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn

tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung, Schulen und Gastronomie sind fußläufig erreichbar.

AUSSTATTUNG

Abstellraum · Fernblick · Kabel/Sat-TV · Keller · Neubau · Personenaufzug · teilerschlossen

WEITERE DETAILS

Heizungsart	Zentralheizung
Etage	3
Top-Nummer	20
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	10. Favoriten
Lage	W Süden
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	145,42 €
Monatliche Heizkosten	43,52 €

IHR ANSPRECHPARTNER



Josef Fuhrmann

Mobil: +43 664 43 32 283

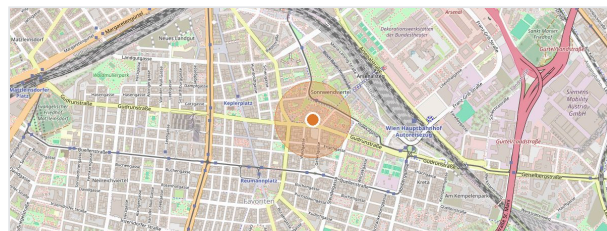
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Online ansehen: <https://immo.express/?p=288006>