



EXPOSÉ



WIEN · WOHNUNG

Charmante Eigentumswohnung mit Lift in aufstrebender Lage des 10. Bezirks

178.500 €

ZU VERKAUFEN

53 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

2

ZIMMER

1965

BAUJAHR

Charmante Eigentumswohnung mit Lift in aufstrebender Lage des 10. Bezirks

178.500 €

ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche 53 m²

Zimmer 2

Badezimmer 1

Baujahr 1965

Objektart

Wohnung

Vermarktung

Zu Verkaufen

Objektnummer

O2100167761

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

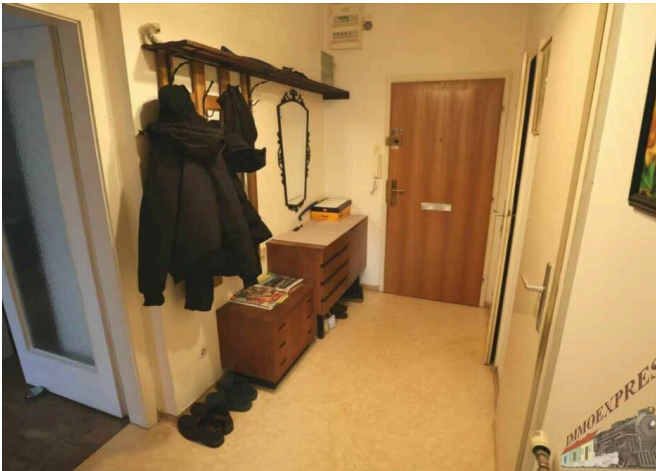
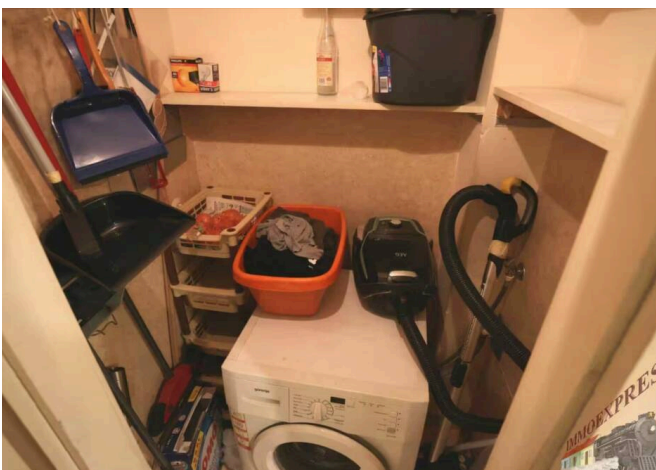
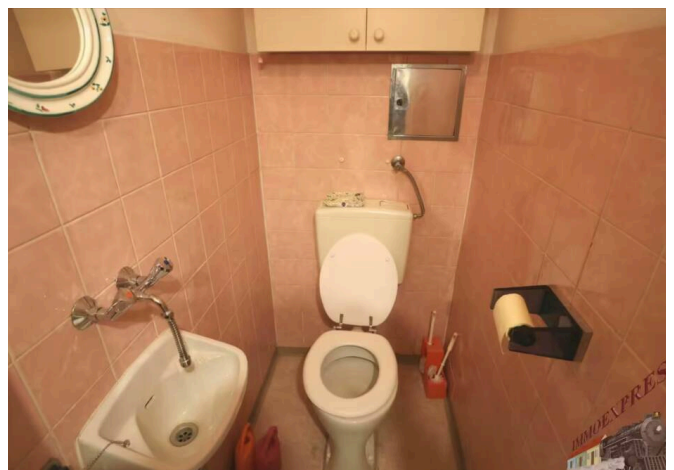
steht Ihnen gerne **Herr Josef Fuhrmann** unter **0664 433 2283** zur Verfügung.

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.

IMPRESSIONEN



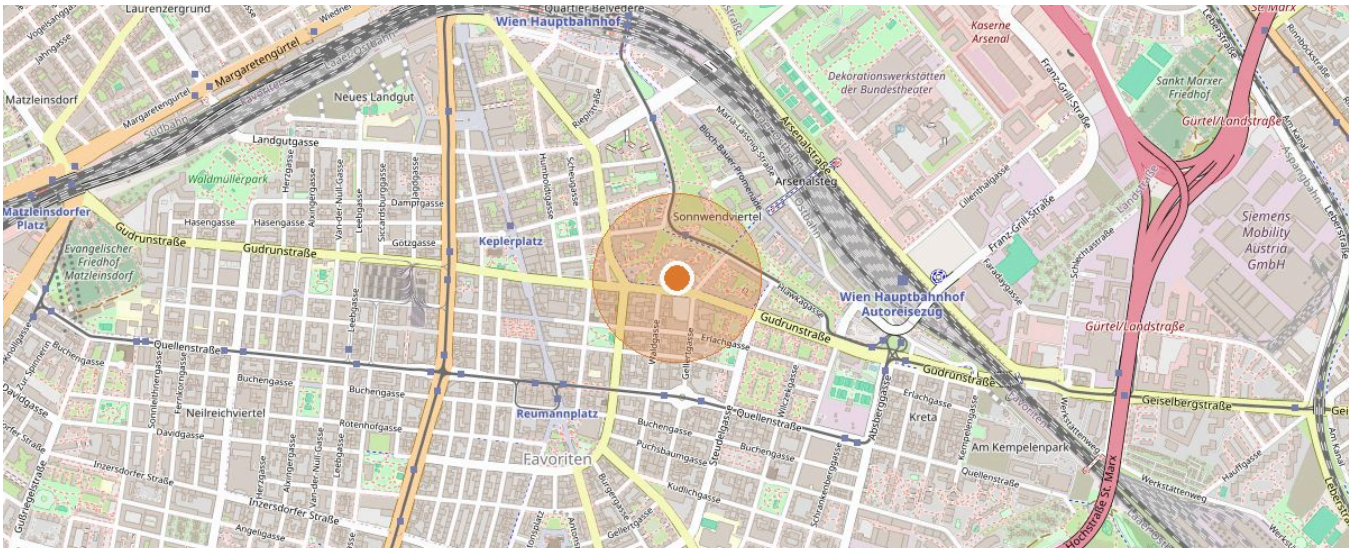
AUSSTATTUNG

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

WEITERE DETAILS

Heizungsart	Zentralheizung	Wohnfläche	53,36 m²
Etage	3	Gesamtfläche	53,36 m²
Top-Nummer	20	Separate WCs	1
Bezirk	Wien	Kellerfläche	2 m²
Stadtbezirk	10. Favoriten	Wohneinheiten	30
Lage	W Süden	Bodenbelag	Parkett
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	145,42 €	Badausstattung	Badewanne
Monatliche Heizkosten	43,52 €	Küche	Komplett
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	145,42 €	Fenster-Material	Kunststoff/Alu
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	188,94 €	Türen	Holz
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt.	Zustand	Gepflegt
Hinweise zu den Preisen	fix fix	Verfügbar ab	Ab sofort

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1100 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



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 · Objektnummer O2100167761 · Stand 30.10.2026

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.