

**Reserviert! Perfekte Raumaufteilung! Freundliche 2-3
Zimmer-Wohnung in familiärem Wohnhaus!
Ausgezeichnete Infrastruktur! Nahe Reumannplatz!**



Küche Visualisierung

Objektnummer: 5630/302

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,18
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	96,05 €
USt.:	9,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien













Objektbeschreibung

BEREIT FÜR EIN PULSIERENDES LEBEN MITTEN IM HERZEN DES 10. BEZIRKS?

IDEALER GRUNDRISS FÜR PAARE - FAMILIEN - HOME OFFICE! ANLEGER GEEIGNET!

Direkt um die Ecke des Reumannplatzes steht diese **charmante 2.5-Zimmer-Wohnung** in einem kleinen, **sehr gepflegten Wohnhaus** im 3. Stock (kein Lift) zum unmittelbaren Verkauf.

Neben dem **attraktiven Preis-Leistungsverhältnis** bietet die Wohnung eine **ideale Kombination** aus **Charme, Funktionalität** sowie einen durchdachten **Grundriss** in einer **begehrten Lage** inmitten des 10. Bezirks.

Insgesamt erstreckt sich die Wohnung auf **ca. 85m² Nutzfläche** und gliedert sich derzeit in 2.5 Zimmer mit Option auf ein drittes Zimmer.

Vom **großzügigen Vorraum** sind alle Räume **zentral begehbar**:

- die *separate Küche* mit Essplatz und Fenster in den Innenhof
- das *Schlafzimmer* mit Einbauschränk und Fenster in den Innenhof
- das *geräumige Wohnzimmer*, das mit dem Kinderzimmer zusammengelegt wurde
- das *Badezimmer* mit Wanne und die *separate Toilette*

Bis vor wenigen Monaten war die Wohnung noch bewohnt und präsentiert sich in einem **funktionstüchtigen**, aber mitunter renovierungsbedürftigen **Zustand**.

Das **Herzstück** ist sicherlich der **weitläufige, südwestlich ausgerichtete Wohnsalon**, der bei Bedarf wieder geteilt werden kann, sodass ein zweites Schlafzimmer zur Verfügung steht. Unter den Teppichböden ist teilweise noch der **alte, schöne Stabparkett** verlegt, die Nassräume sind **verflies**.

Die **neuen Fenster sind 2-fach** verglast und mit **Innenjalousien** ausgestattet. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung, die Therme befindet sich im Vorzimmer.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Im **Dachboden** steht allen Bewohnern des

Hauses eine **Waschküche** zur Verfügung.

Da die Liegenschaft mit einem Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds errichtet wurde, das nach **RBG1987** begünstigt zurück bezahlt wurde, können Anleger bei Vermietung von einem angemessenen Mietzins ausgehen.

Der aktuelle Stand der **Reparaturrücklage** beträgt rund €160.000,-, wobei nach Auskunft der Hausverwaltung eine Dachsanierung ansteht. Gerne sende ich Ihnen hierzu weitere Unterlagen sowie die Protokolle der Eigentümerversammlungen zu.

Beim ausgeschriebenen Preis von **Euro 270.000,-** handelt es sich um einen **Richtpreis**, der je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren kann.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche ca. 85m²
- 2.5 Zimmer mit Option auf 3 Zimmer

- 3. Stock (kein Lift)
- Bad mit Wanne und Waschmaschine
- Sep. WC
- Sep. Küche mit Essplatz
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap