

gemütliche 2 Zimmer-Wohnung – Ihr neues Zuhause im Herzen der Stadt



Wohnzimmer

Objektnummer: 960/71529
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	49,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 0,95
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	100,48 €
USt.:	12,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



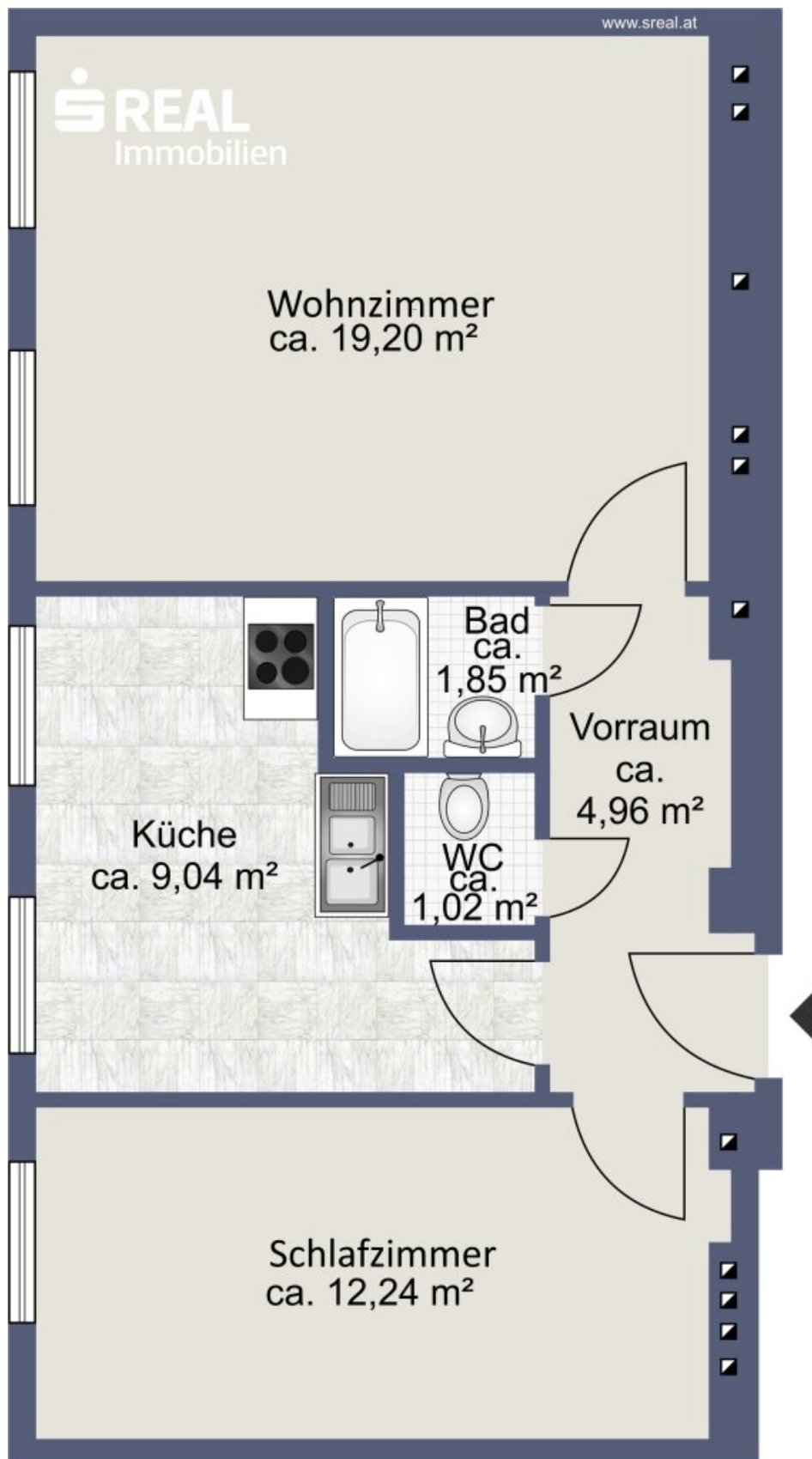
Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

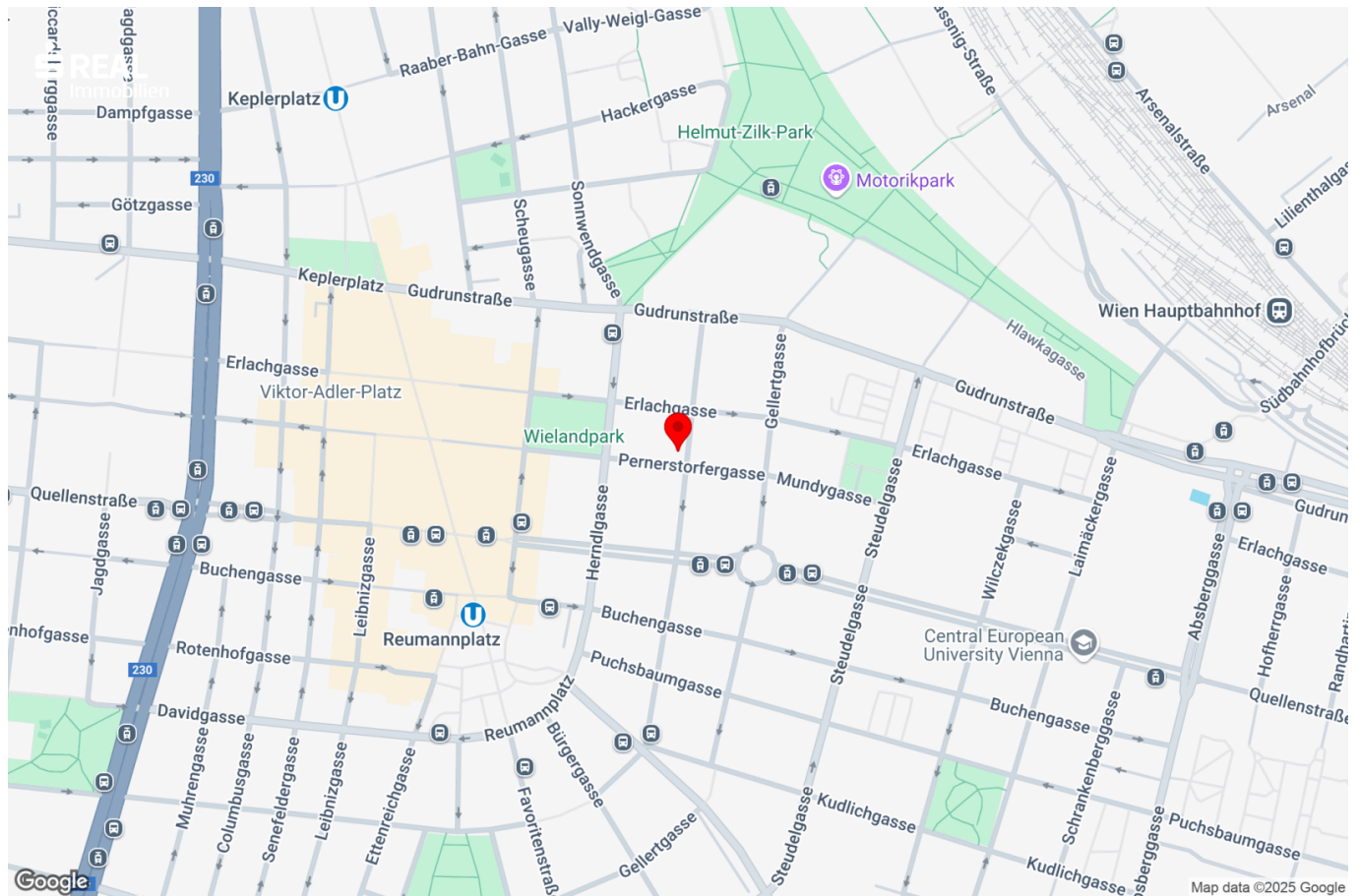








Planskizze



Objektbeschreibung

Diese optimal geschnittene, **ca. 49 m²** große Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und verbindet hohe Lebensqualität mit Komfort.

Raumaufteilung:

- großzügiges Vorzimmer
- helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- **separate Einbauküche** mit Geräten und großem Fenster
- **Badezimmer** mit Waschtisch, Handtuchtrockner und Dusche
- separates WC

Ausstattung & Komfort:

- **2fach verglaste Kunststofffenster** mit **Außenrollläden** für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz
- geräumiges Kellerabteil
- **separate Einbauküche** inkl. sämtlicher **Geräte**
- **effiziente Gas-Etagenheizung**, regelmäßig gewartete Therme



Ab Sommer 2026 ist eine umfassende Gebäudesanierung geplant, die voraussichtlich bis Sommer 2027 abgeschlossen sein wird. Die Sanierungsmaßnahmen umfassen unter anderem die Fassadenerneuerung mit Wärmedämmung, den Austausch der Fenster in den Wohnungen und im Stiegenhaus gegen dreifach verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie den Tausch der Hauseingangstüren (sowohl zur Hofseite als auch zur Straßenseite) und die Dachdämmung. Für weitere Informationen stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung sowie das Instandhaltungskonzept zur Verfügung.

Lage & Infrastruktur:

Nur wenige Gehminuten entfernt, erreichen Sie die U-Bahnstation "Reumannplatz" (U1), die exzellente Anbindungen an das Stadtzentrum und weitere öffentliche Verkehrsmittel bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis zu kleinen Geschäften, sowie Restaurants und Cafés. Grünflächen wie der Erholungspark "Wienerberg" laden zum Entspannen und Sport ein, während verschiedene Schulen und Kindergärten im Umkreis für Familien eine ideale Infrastruktur bieten. Die zentrale Lage ermöglicht es, alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens zu genießen, ohne auf ruhige Wohnqualität verzichten zu müssen.

Fazit:

Diese Wohnung kombiniert eine hervorragende Infrastruktur mit naturnaher Erholung – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität suchen.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3111726?accessKey=6733>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.