

**Kapitalanlage am Reumannplatz: gut vermietbare  
2-Zimmer-Wohnung mit idealer Anbindung**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 95187**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,40 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	37,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



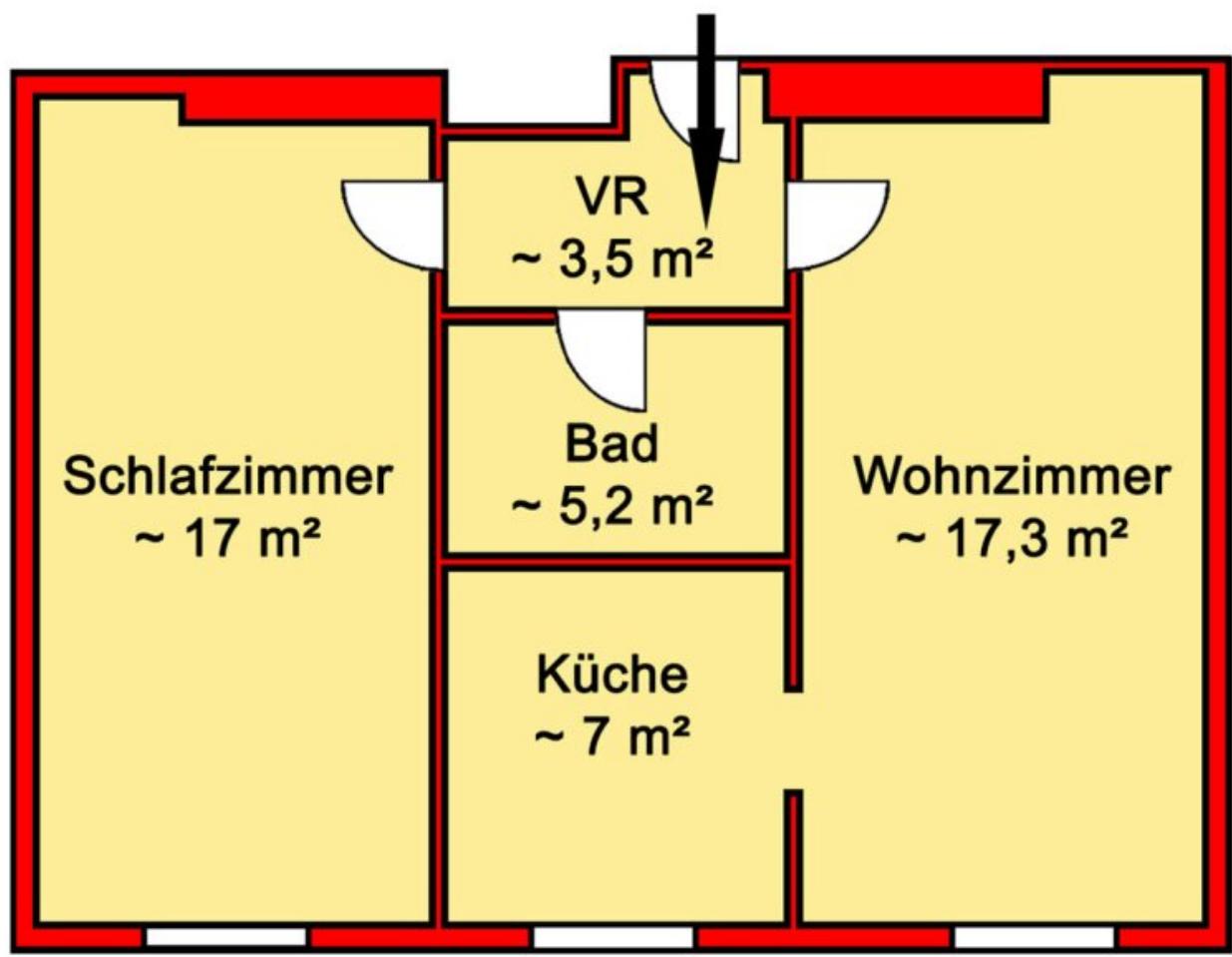
**?Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444







# Objektbeschreibung

Im Herzen des 10. Wiener Bezirks liegt diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> im 4. Liftstock eines ca. 1968 errichteten Wohnhauses. Die Wohnung besticht durch ihre Top-Lage direkt bei der U1-Station Reumannplatz und bietet ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Der Vorraum führt in das helle Wohnzimmer mit offener, ausgestatteter Küche. Das geräumige Schlafzimmer bietet Platz für Bett und Stauraum. Das Badezimmer ist funktionell mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. In allen Räumen ist Laminatboden verlegt, das Bad ist verfliesst.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und für Fahrräder und Kinderwagen stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung.

Die Lage ist unschlagbar: Reumannplatz, U1, Straßenbahn- und Buslinien sowie zahlreiche Fahrradwege sind in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten wie das Amalienbad, die Therme Wien Oberlaa und mehrere Parks bieten Erholung in unmittelbarer Nähe.

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