

**TOP-Preis: Elegante, hochwertig sanierte ca. 93m²
Loggia-Wohnung mit Sauna & Homeoffice – beste
U1-Anbindung!**



Objektnummer: 1855/70

Eine Immobilie von Mag. iur. Diana Voskov

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,57
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	147,70 €
Heizkosten:	122,18 €
USt.:	41,36 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Diana Voskov

Mag. iur. Diana Voskov
Rosensteingasse 10 / Top 3
1170 Wien

T +436505423337
H +436505423337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Pläne

2468 – Senefeldergasse 26/12 3. Etage, 1100 W

Plan

Zimmer

Büro

Sauna

Zimmer

Zimmer

Loggia

Küche

Bad

WC

www.justimmo.at

ss: mit

223 rung:

ie

ir gut : sehr

'h/m²a

ische

Einstellungen

✓ POIs exportieren

naheverhältnis familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis

Grundbuch

EZ: 1550 KG: Favoriten (01101) GST-NR: 749

Doppelmarkierung

ja

<https://service.justimmo.at/objekt/14404231/edit#files>

1/4

Objektbeschreibung

Moderne Eleganz trifft urbanen Komfort: Hochwertig sanierte Eigentumswohnung nahe U1 Reumannplatz

Zum Verkauf gelangt eine großzügige, hochwertig sanierte Eigentumswohnung mit modernem Ambiente, nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station Reumannplatz entfernt. Die südseitig ausgerichtete Wohnung besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine großzügige Loggia sowie zahlreiche exklusive Ausstattungsdetails, die höchsten Wohnkomfort versprechen.

Durch die Lage in einem oberen Liftstock genießen Sie hier nicht nur angenehme Ruhe, sondern auch einen schönen Ausblick über die Umgebung.

Das Wohnhaus selbst überzeugt durch eine kontinuierliche Pflege und Instandhaltung. Mit einer gut ausgestatteten Instandhaltungsrücklage von rund € 129.000,00 präsentiert sich die Liegenschaft zudem in solider finanzieller Basis.

Zur Wohnung gehören praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Kellerabteil, eine Waschküche und ein Fahrradraum, die den Alltag zusätzlich erleichtern.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem per Lift erreichbar. Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung bietet sie den idealen Rahmen für ein modernes Leben zwischen Arbeit, Freizeit und Erholung – die perfekte Symbiose aus Homeoffice, Wellness und stilvollem Wohnen. Ein ganz besonderes Highlight ist die begehbare Infrarot-Sauna, die direkt im Eingangsbereich integriert wurde und Ihnen Ihre persönliche Wellness-Oase schafft.

Raumaufteilung

- **Wohnzimmer:** Heller, ca. 23 m² großer Wohnbereich mit Süd-Ausrichtung und Zugang zur rund 6 m² großen Loggia – perfekt zum Entspannen.
- **Küche:** Separate Küche mit Fenster, neuwertiger, maßgefertigter Einbauküche und hochwertigen Geräten – ideal für Hobbyköche.
- **Esszimmer & Büro:** Clever getrennter Bereich, der sowohl Platz für einen gemütlichen Essplatz als auch ein ruhiges Homeoffice bietet.
- **Badezimmer:** Modern saniertes Bad mit Wanne, Dusche, Waschtisch samt Unterschrank und Handtuchheizkörper für Wohlfühlmomente.
- **Toilette:** Separat vom Vorzimmer aus begehbar – praktisch auch für Gäste.

- **Schlafzimmer:** Gemütlicher Raum zum Entspannen und Wohlfühlen.

Highlights der Immobilie

- Klimaanlage sowie integrierte Sauna und Infrarot-Oase – Ihre persönliche Wellness-Zone direkt in der Wohnung
- Ausgezeichnete Verkehrsanbindung: U1 Reumannplatz in nur 5 Gehminuten erreichbar, perfekte Anbindung in alle Richtungen
- Durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung für maximale Flexibilität
- Südausrichtung mit lichtdurchfluteten Räumen
- Großzügige Loggia für entspannte Stunden im Freien
- Hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe

Fazit

Diese Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumgestaltung und eine perfekte Balance zwischen Arbeiten und Entspannen – mitten in der Stadt und doch nah an Erholungsgebieten. Die ideale Wahl für alle, die urbanes Leben in vollen Zügen genießen möchten, ohne auf private Rückzugsorte verzichten zu müssen.

Wollen Sie Ihren Wohntraum verwirklichen? Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung:

Frau Mag. Diana Voskov, Tel.: [+436505423337](tel:+436505423337) oder per Mail: voskovdiana@hotmail.com sowie office@dvimmobilien.com

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de) - <https://mag-iur-diana-voskov.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap