

**Wiener Wohnklassiker in gepflegtem Zustand – fünf  
Einheiten in Favoriten**



**Objektnummer: 20640**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Davidgasse 64
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

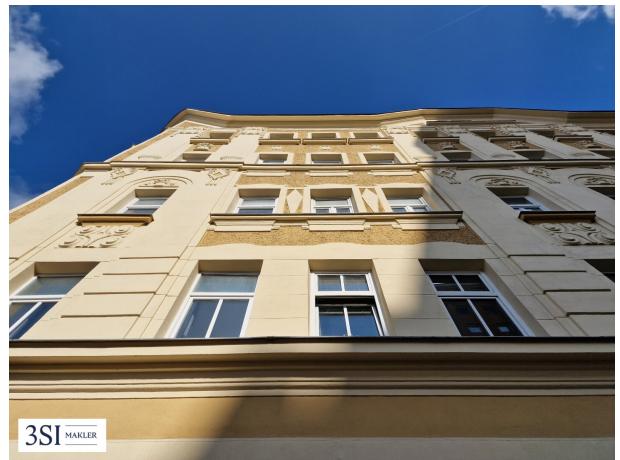
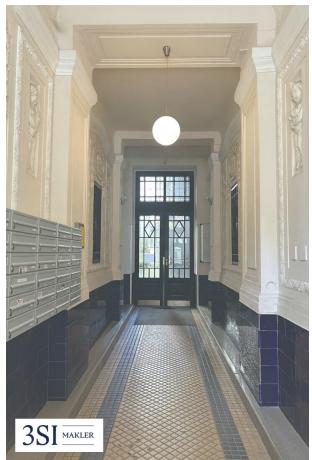


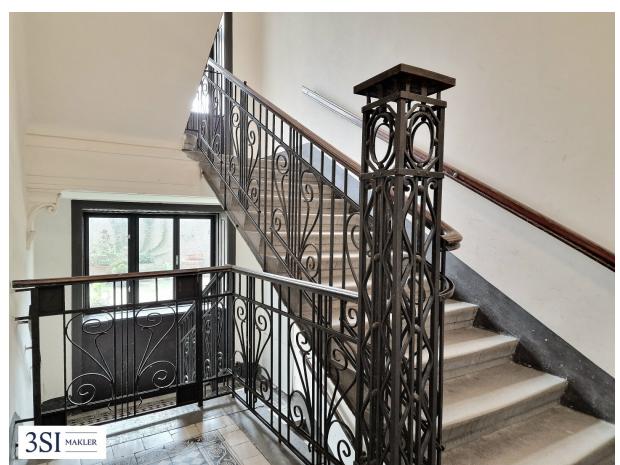
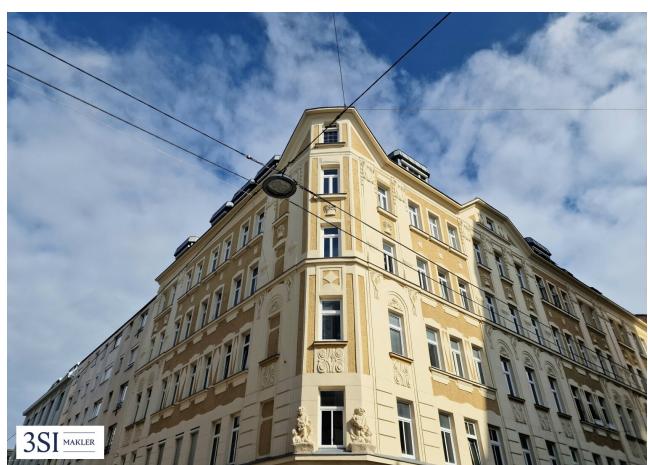
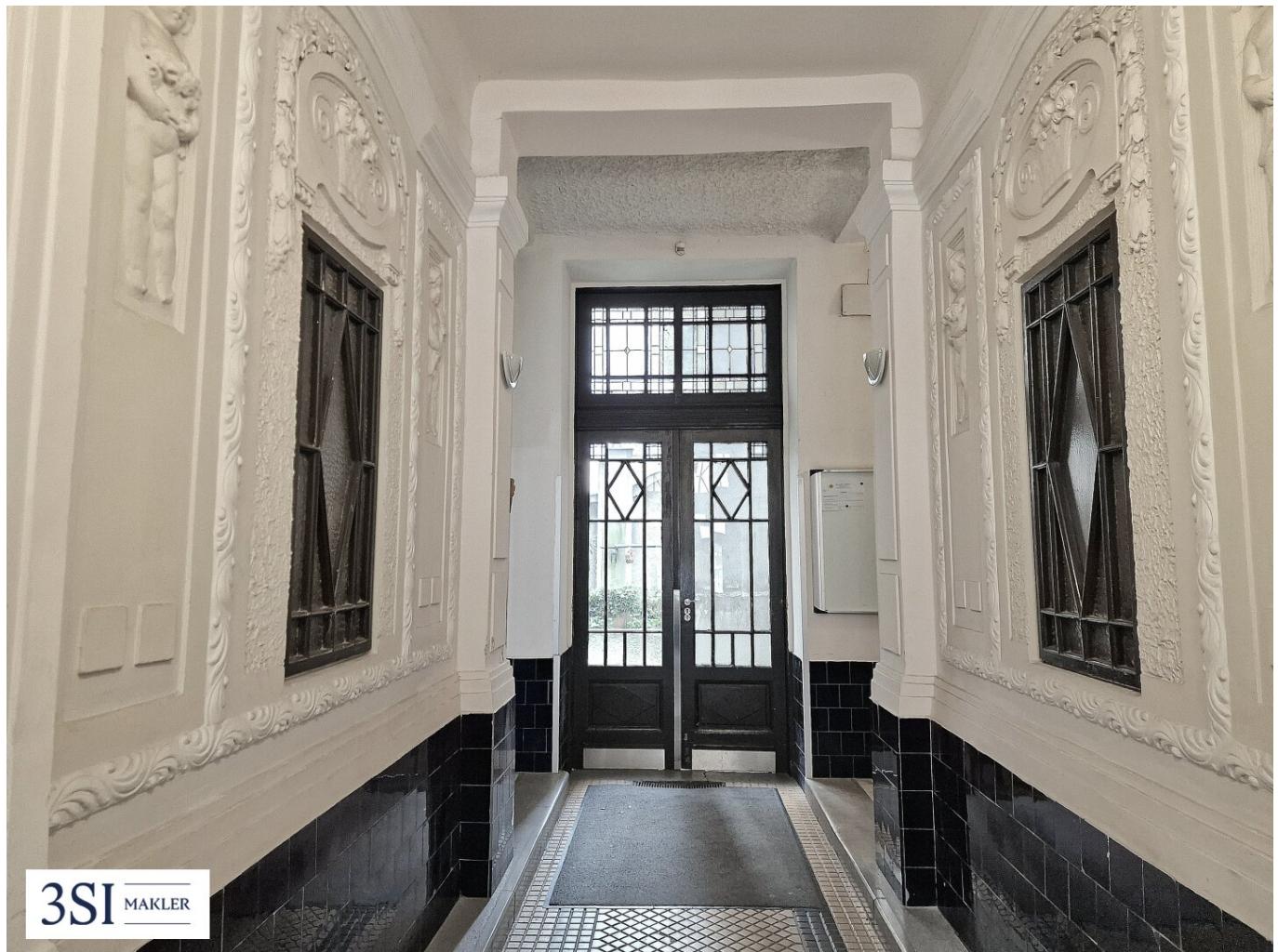
**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471







Davidgasse 64  
1100 Wien

Top 48 • 4 OG

Wohnfläche 50,56 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 4 Küche
- 5 DU
- 6 WC



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

In bester Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks, in der beliebten Davidgasse 64, präsentiert sich dieser gepflegte klassische Stilaltbau mit zeitloser Eleganz und solidem Bestand. Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss, vier Regelgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und besticht durch seine ansprechende Fassade, hohe Räume und den typischen Wiener Altbaucharme. Das Haus befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand und vermittelt schon beim Betreten ein angenehmes Wohngefühl.

Aktuell stehen fünf Einheiten zum Verkauf, die bislang als Apartments genutzt wurden. Alle Einheiten sind gepflegt, hell und funktional gestaltet – ideal für Anleger, Eigennutzer oder als charmante Stadtwohnungen mit Altbauflair.

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Favoriten, einem dynamisch wachsenden Bezirk mit hervorragender Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Der Reumannplatz und das Einkaufszentrum Columbus Center sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Mit der U1-Station Reumannplatz (ca. 8 Gehminuten entfernt) haben Sie eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum, die Straßenbahnlinien 1, 6, 11 und Buslinien 7A, 65A, 66A bieten flexible Mobilität in alle Richtungen. Auch die Südosttangente (A23) und die Favoritenstraße sind rasch erreichbar, wodurch eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet ist.

Der nahegelegene Waldmüllerpark oder das Erholungsgebiet Wienerberg laden zum Entspannen im Grünen ein. Für Sport- und Freizeitaktivitäten bieten sich zudem das Amalienbad, diverse Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen im Umfeld an.

Die Kombination aus urbaner Lebensqualität, historischer Architektur und vielseitigem Freizeitangebot macht diesen Standort besonders attraktiv.

## TOP 48

Dieses charmante Apartment im 4. Stock einer klassischen Altbauliegenschaft besticht durch seine Helligkeit und angenehme Atmosphäre. Die südseitige Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für wunderbares Licht und ein besonders freundliches Wohngefühl.

Vom Vorraum mit integrierter Küchenzeile gelangt man in das großzügige Wohnzimmer - ein Raum, der mit seinen hohen Fenstern und der idealen Südausrichtung jeden Tag in goldenes Tageslicht taucht. Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während das Bad mit Dusche und das separate WC praktischen Komfort gewährleisten.

Die Wohnung befindet sich in gebrauchtem, aber sehr gutem Zustand und kann sofort bezogen werden – ideal für alle, die die Sonne lieben und das besondere Lebensgefühl eines Wiener Altbau zu schätzen wissen.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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 <200m  
Apotheke <100m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <200m  
Universität <1.150m  
Höhere Schule <1.800m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.275m

**Sonstige**

Geldautomat <125m

Bank <125m

Post <125m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <800m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <1.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap