

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



**Objektnummer: 20639**

**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:	18,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	90.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54  
H +43 660 94 71 461



3SI MAKLER



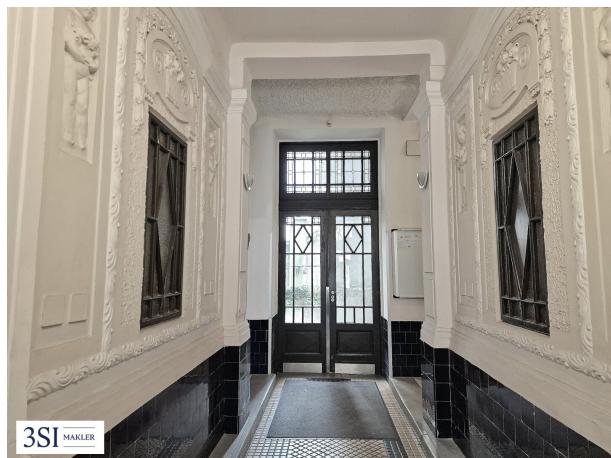
3SI MAKLER



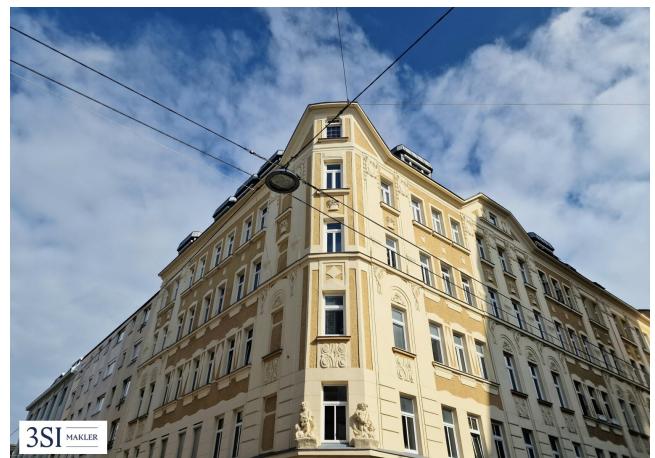
3SI MAKLER



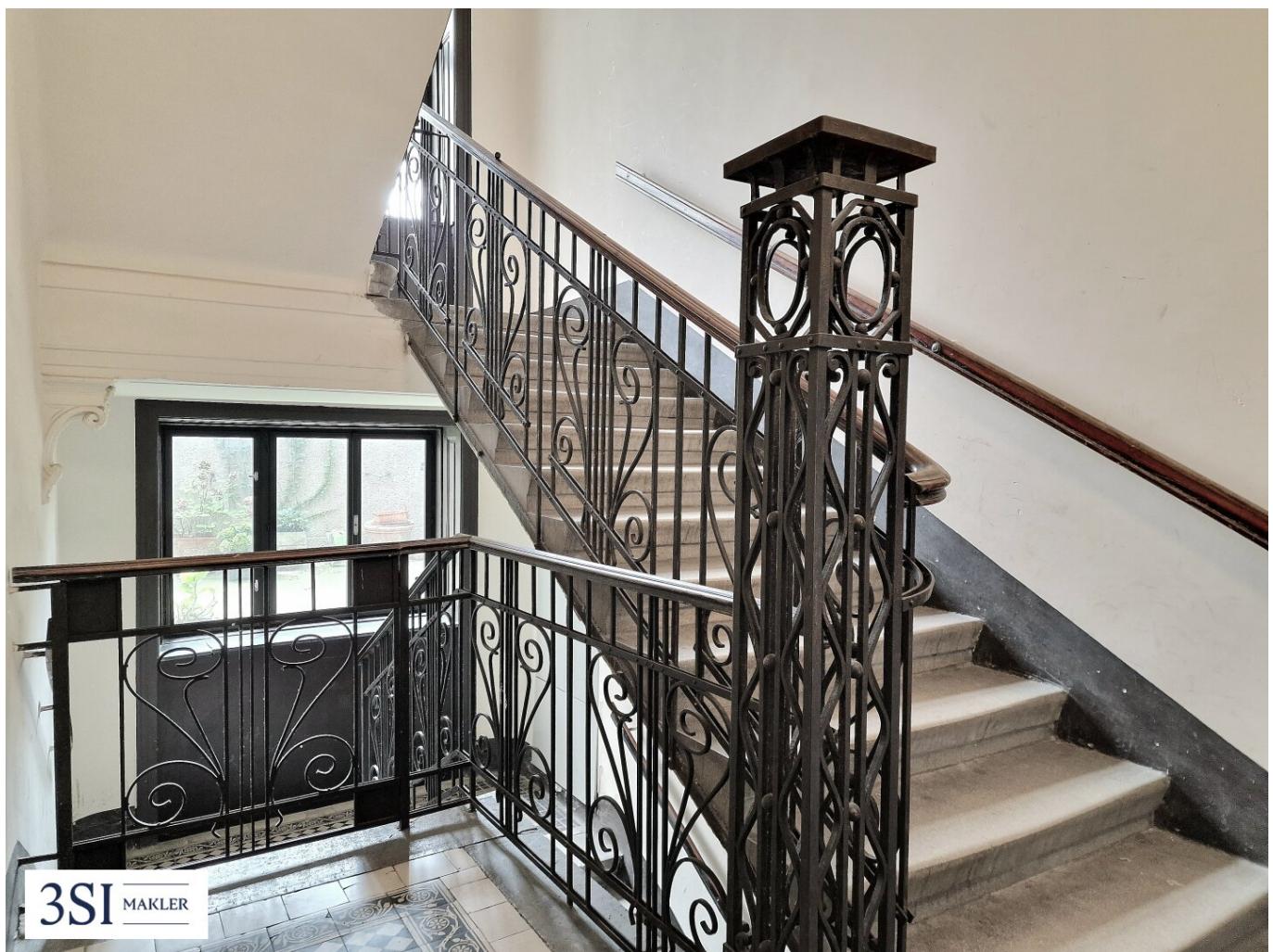
3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER



3SI  
MAKLER



3SI MAKLER



Davidgasse 64  
1100 Wien

Top 47 • 4 OG

Wohnfläche 18,98 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum/Küche
- 2 Wohnen/Schlafen
- 3 Du/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.  
**3SI** MAKLER

## 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 Straßenbahnenlinien 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 47

Willkommen in dieser liebevoll gestalteten knapp 19 m<sup>2</sup> großen Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Altbau. Der gut geschnittene, kompakte Grundriss sorgt für eine angenehme Raumatmosphäre und bietet alles, was man für ein komfortables Zuhause benötigt.

Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten, gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden – ideal für alle, die schnell einziehen möchten. Das helle und freundliche Ambiente lädt zum Wohlfühlen ein und bietet eine praktische Lösung für alle, die eine zentrale und charmante Unterkunft suchen.

## **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