

**Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in zentraler Lage  
nahe dem Böhmischer Prater!**



**Objektnummer: 6266**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien  |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 62,24 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 62,24 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <span style="background-color: #6aa84f; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 95,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <span style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 2px 5px;">G</span> 4,30                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 250.000,00 €   |

## Ihr Ansprechpartner

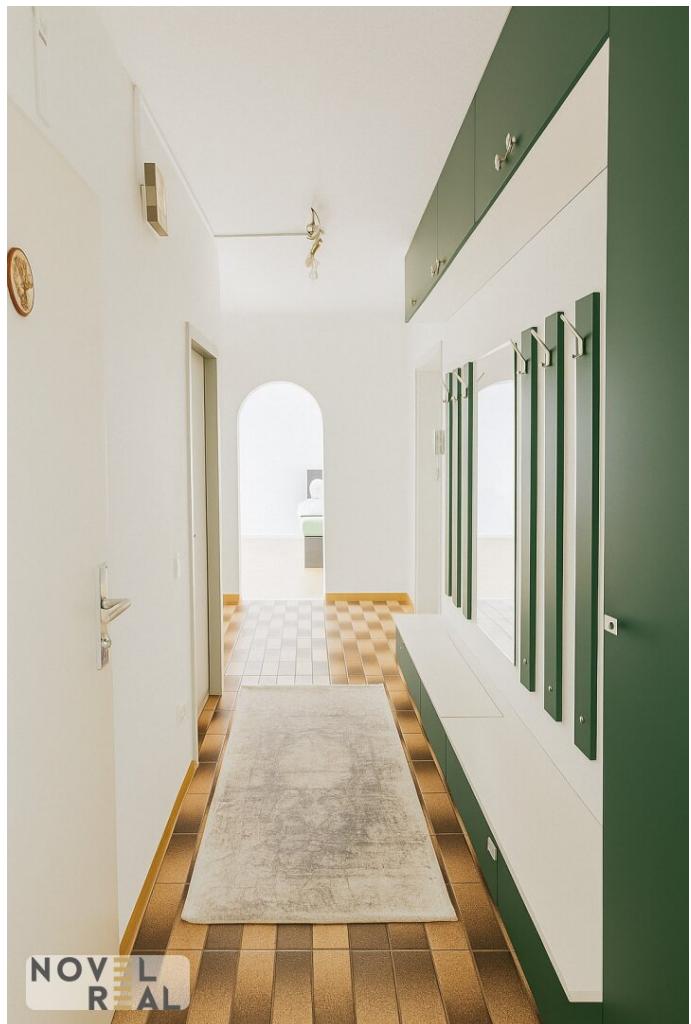


**Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotherrgasse 6-8/8-9  
1010 Wien

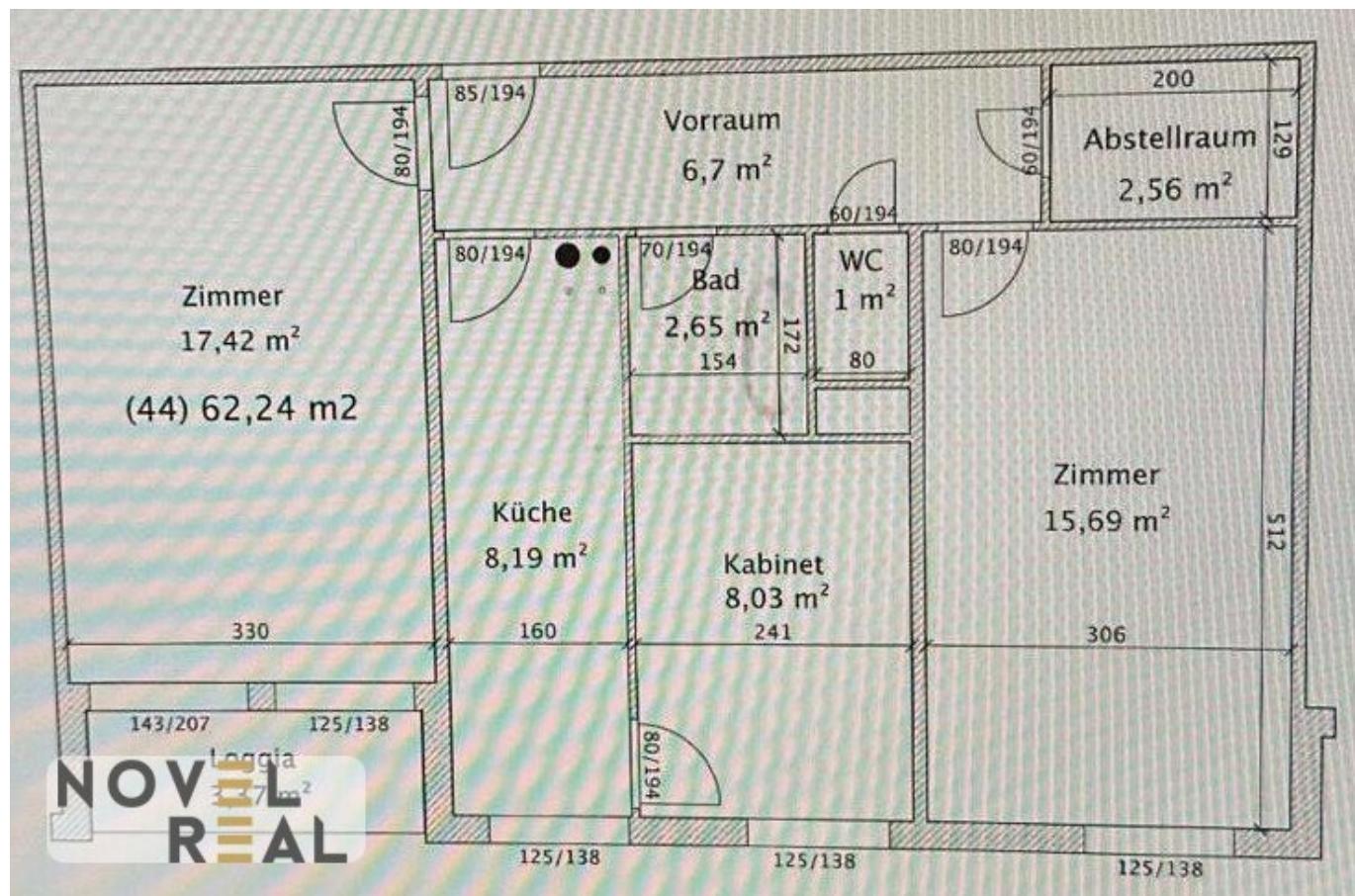
T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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









# Objektbeschreibung

**Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in einem modernen Neubau überzeugt durch ihre ruhige Lage und die ausgezeichnete städtische Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.**

**Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** mit Loggia befindet sich in **einem gepflegten Wohnhaus** in ruhiger Lage und bietet eine Wohnfläche von ca. 62,24 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht sowohl Eigennutzung als auch eine attraktive Vermietung. Zwei großzügige Zimmer, ein Kabinett, eine separate eingerichtete Küche sowie ein Vorraum, Bad, WC und ein Abstellraum schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht. **Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden.** Die Wohnung wird im aktuellen Zustand verkauft und kann teilmöbliert ohne Ablöse übernommen werden. Die Lage überzeugt durch gute Anbindung und Nahversorgung, während die ruhige Umgebung ein angenehmes Wohnklima garantiert.

## Fakten:

- Drei Zimmer inklusive Kabinett mit flexibler Nutzung
- Separate eingerichtete Küche mit Tageslicht
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat vom Bad
- Zentraler Vorraum mit Zugang zu allen Räumen
- Praktischer Abstellraum
- Loggia mit Blick ins Grüne
- Zustand: teilmöbliert, ohne Ablöse

- Nutzung: Eigennutzung oder Anlegerwohnung

## **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks Favoriten und bietet eine ausgezeichnete städtische Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung und vielfältiger Nahversorgung.

### Verkehrsanbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die Buslinie 7A verkehrt direkt entlang der Straße und bietet vier Haltestellen in unmittelbarer Nähe. Die U1-Station „Reumannplatz“ ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum.
- Straßenanbindung: Die Nähe zur Triester Straße und zur Laxenburger Straße sorgt für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto und Anschluss an überregionale Verkehrswege.

### Nahversorgung und Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.
- Bildungseinrichtungen: Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie berufsbildende Einrichtungen sind im Umfeld vorhanden.

Gesundheitsversorgung: Ärzte, Apotheken und das Sozialmedizinische Zentrum Süd bieten umfassende medizinische Betreuung.

- Freizeit und Erholung: Der nahegelegene Laaer Wald, der Böhmische Prater und mehrere kleinere Parks laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

**Die Lage eignet sich sowohl für Eigennutzer, die urbanes Wohnen mit guter Infrastruktur schätzen, als auch für Anleger, die auf solide Vermietbarkeit setzen.**

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap