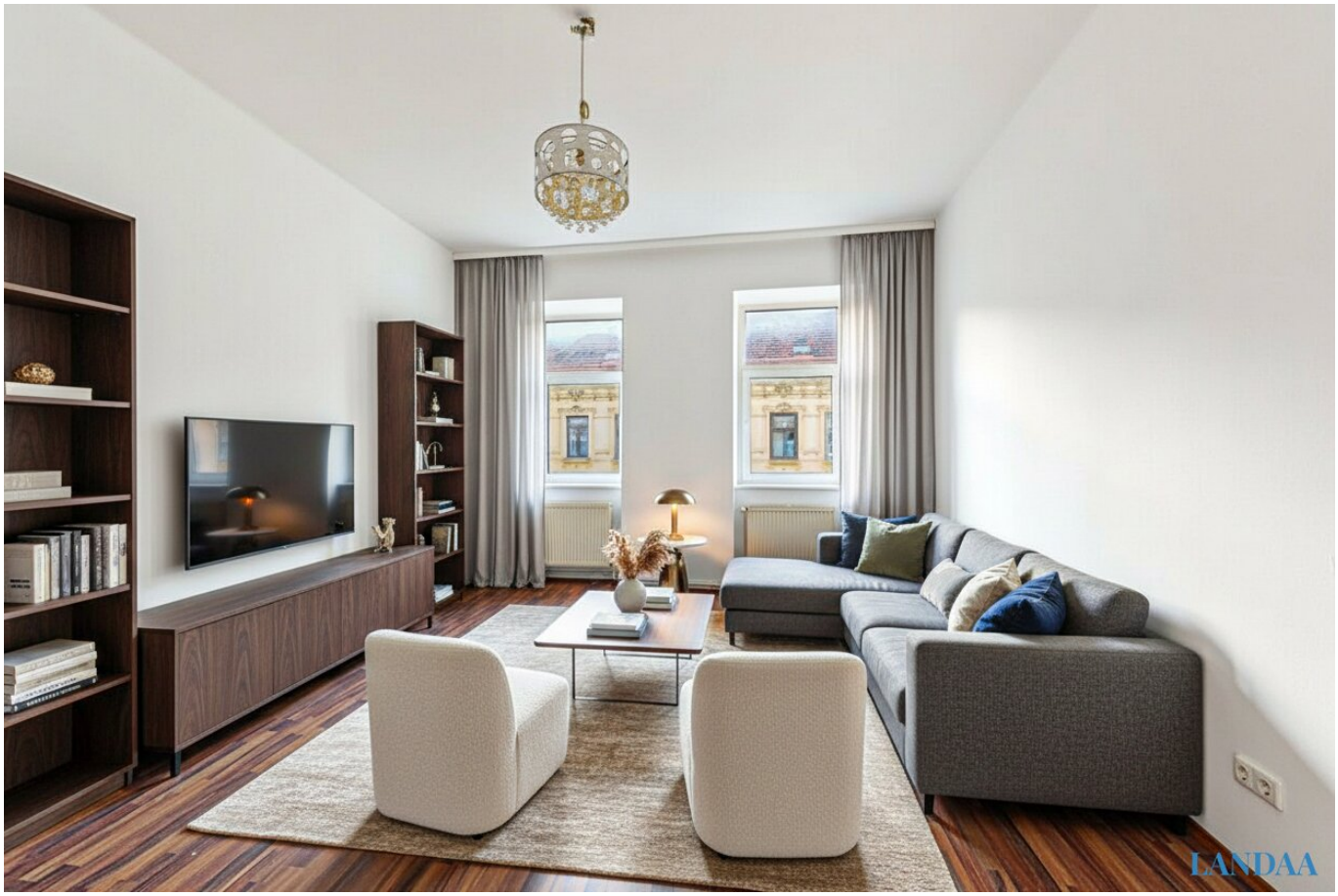
++ NEU ++ Charmante 4-Zimmer-Wohnung in Wien-Favoriten – ideal zum Wohnen & Investieren! nahe Reumannplatz



Objektnummer: 5133

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	325.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.611,11 €
Betriebskosten:	210,00 €
USt.:	29,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 664 427 1255

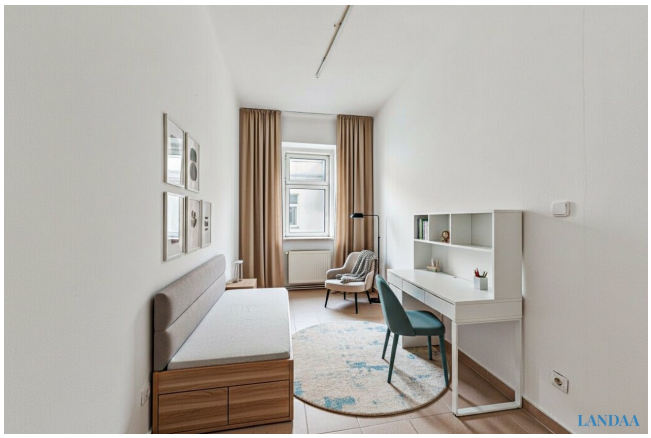

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

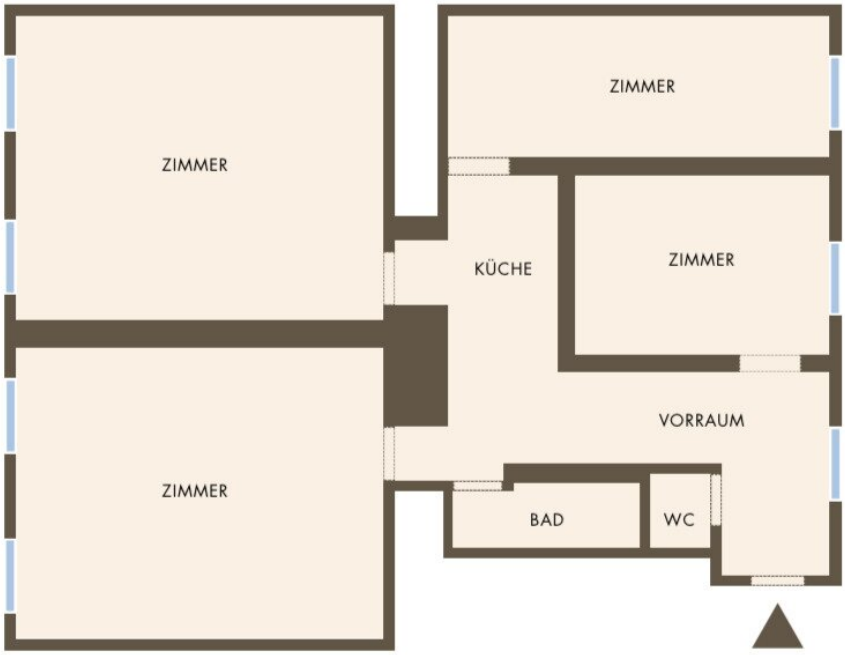

LANDAA








LANDAA



LANDAA

Objektbeschreibung

Diese attraktive rund **90 m² große Altbauwohnung** im **3. Liftstock** eines gepflegten Gebäudes in der Siccardsburggasse bietet eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung überzeugt durch ihre **helle, ruhige Lage** sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Anleger anspricht.

Der großzügige Grundriss umfasst ein weitläufiges **Wohnzimmer**, das als zentraler Mittelpunkt der Wohnung dient. Drei zusätzliche **Schlafzimmer** bieten ausreichend Rückzugsraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien mit Kindern, Homeoffice oder Wohngemeinschaften.

Die aktuell am Gang situierte **Küche** kann bei Bedarf problemlos versetzt und modern gestaltet werden. Ein **Badezimmer mit Dusche**, ein **separates WC** sowie ein funktionaler **Vorraum** runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gut erhaltenen gebrauchten Zustand**. Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen, **Fliesen** in den Nassbereichen sowie **Kunststofffenster** sorgen für angenehmes Wohngefühl und pflegeleichte Ausstattung. Elektrik und Installationen wurden bereits vor einigen Jahren erneuert und entsprechen einem zeitgemäßen Standard.

Das Altbauhaus selbst befindet sich in laufender Modernisierung. Für 2025 sind umfangreiche Arbeiten an **Dach, Fassade, Kellerräumen sowie Leitungsinstallationen** vorgesehen, deren Finanzierung gesichert ist – ein klarer Pluspunkt für zukünftige Eigentümer.

Besondere Vorteile auf einen Blick

- Ca. **90 m²** Wohnfläche
- **4 Zimmer**: großes Wohnzimmer + 3 Schlafzimmer
- **Helle und ruhige Lage**
- Gepflegter Altbau im **3. Liftstock**
- **Parkett** und **Fliesen**, moderne Kunststofffenster
- Badezimmer mit Dusche & separates WC

- Küche am Gang – flexibel neu gestaltbar
- Wohnung in gutem gebrauchten Zustand
- Laufende/kommende Haussanierungen mit gesicherter Finanzierung
- Sehr gute Verkehrsanbindung (U1, Straßenbahn, Bus)
- Perfekte Infrastruktur für den Alltag
- Ideal für **Familien**, **Paarhaushalte**, **Wohngemeinschaften** oder **Investoren**

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor, obwohl der Eigentümer auf die gesetzliche Pflicht zur Vorlage aufmerksam gemacht wurde. Daher wird eine für Baujahr und Art der Immobilie übliche energetische Qualität vorausgesetzt. Für die tatsächlichen Kennwerte kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Wohnung ist derzeit gut vermietet, die Mieteinnahmen betragen € 1.100,-! Das Mietverhältnis kann jederzeit nach Vereinbarung aufgelöst werden!

Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen (Beispielfotos) !!!

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap