

## 2-Zimmer - Toller Preis



Start

**Objektnummer: 1609/46592**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1953
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	164,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,17
Kaufpreis:	153.000,00 €
Betriebskosten:	156,53 €
USt.:	15,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin F. Kny**

Firma Mag. Martin F. Kny  
Eduard Süßgasse 8/31  
1150 Wien





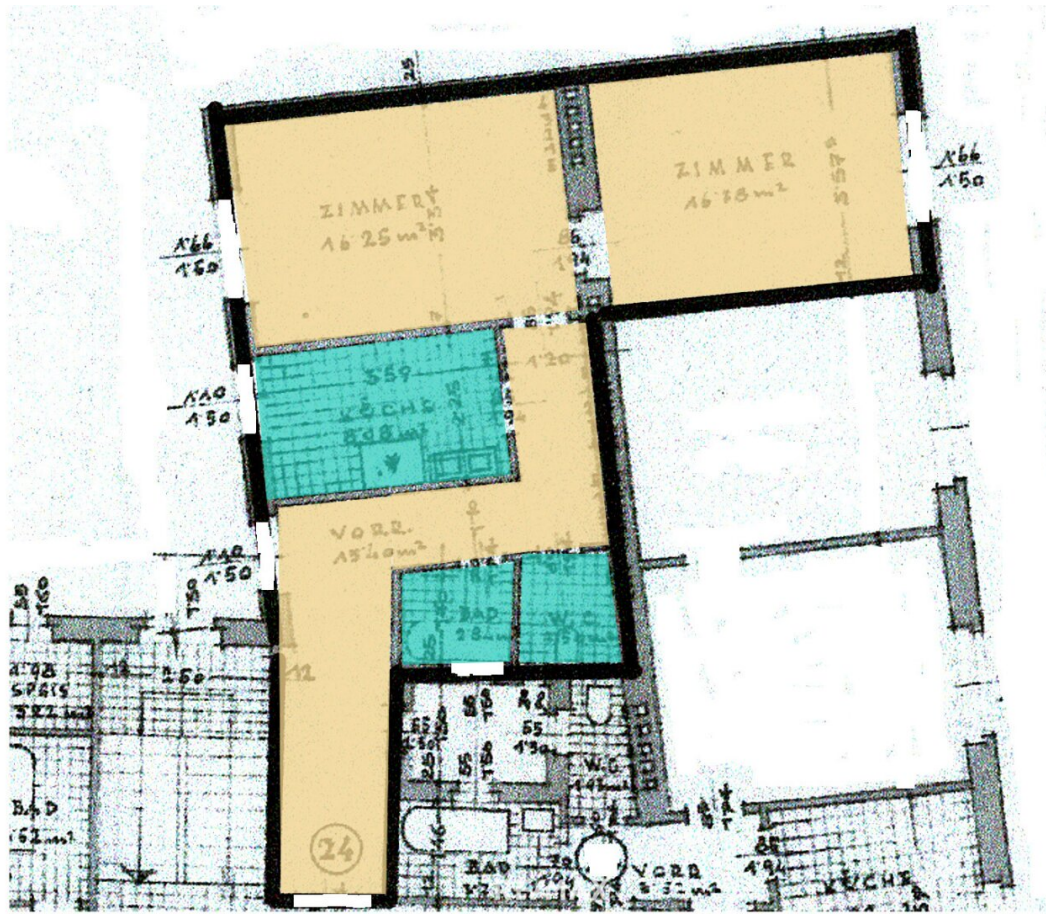












## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmerwohnung mit ca. 62m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche befindet sich im **4. Stock ohne Lift** eines gepflegten Hauses direkt neben dem Reumannplatz. Die Ausrichtung der Zimmer nach Osten und Westen sorgt für helles Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung kann sofort geräumt oder möbliert übergeben werden und somit könnten Sie **Weihnachten 2025** schon in Ihrem neuen Heim verbringen!

### Raumprogramm:

- - Vorraum mit Garderobe
- - WC
- - Küche mit Essplatz
- - Wohnzimmer ostseitig
- - Schlafzimmer westseitig
- - Badezimmer mit Wanne

### Lage:

Der Reumannplatz/ U-Bahn-Linie U1 ist zwei Minuten zu Fuß entfernt und mit der U1 ist man in 10 Minuten am Stephansplatz. Weiters sind die Linien 6, 67, 7A, 66A, 67A, 68A, 70A sowie 267, 368, 467, 469 und 566 fußläufig zu erreichen. In unmittelbarer Wohnumgebung befinden sich neben zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs (Hofer, Billa, Spar etc.) auch Schulen, Kindergärten sowie Apotheken. Der Antonspark liegt unmittelbar neben dem Gebäude.

### Höhepunkte:

- - Helle Räume



- - U-Bahn vor Haustüre
- - Toller Preis

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter **T. 0660-2061 480**

**Eckdaten:**

- Wohnfläche: ca. 62m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- HBW: 164 kW/m<sup>2</sup>a
- Rücklage: € 58.000,-

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann und wir als Doppelmakler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap