

## Nähe Reumannplatz | Charmante 3-Zimmer-DG-Wohnung im Herzen Favoritens



Wohnung - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 5250

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 45,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mitranic**

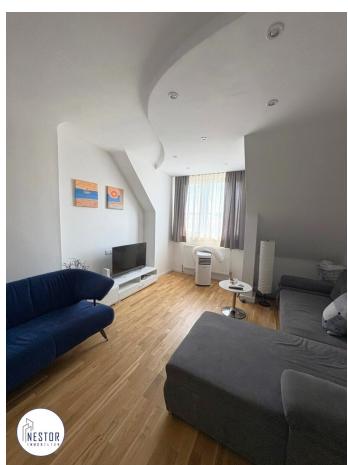
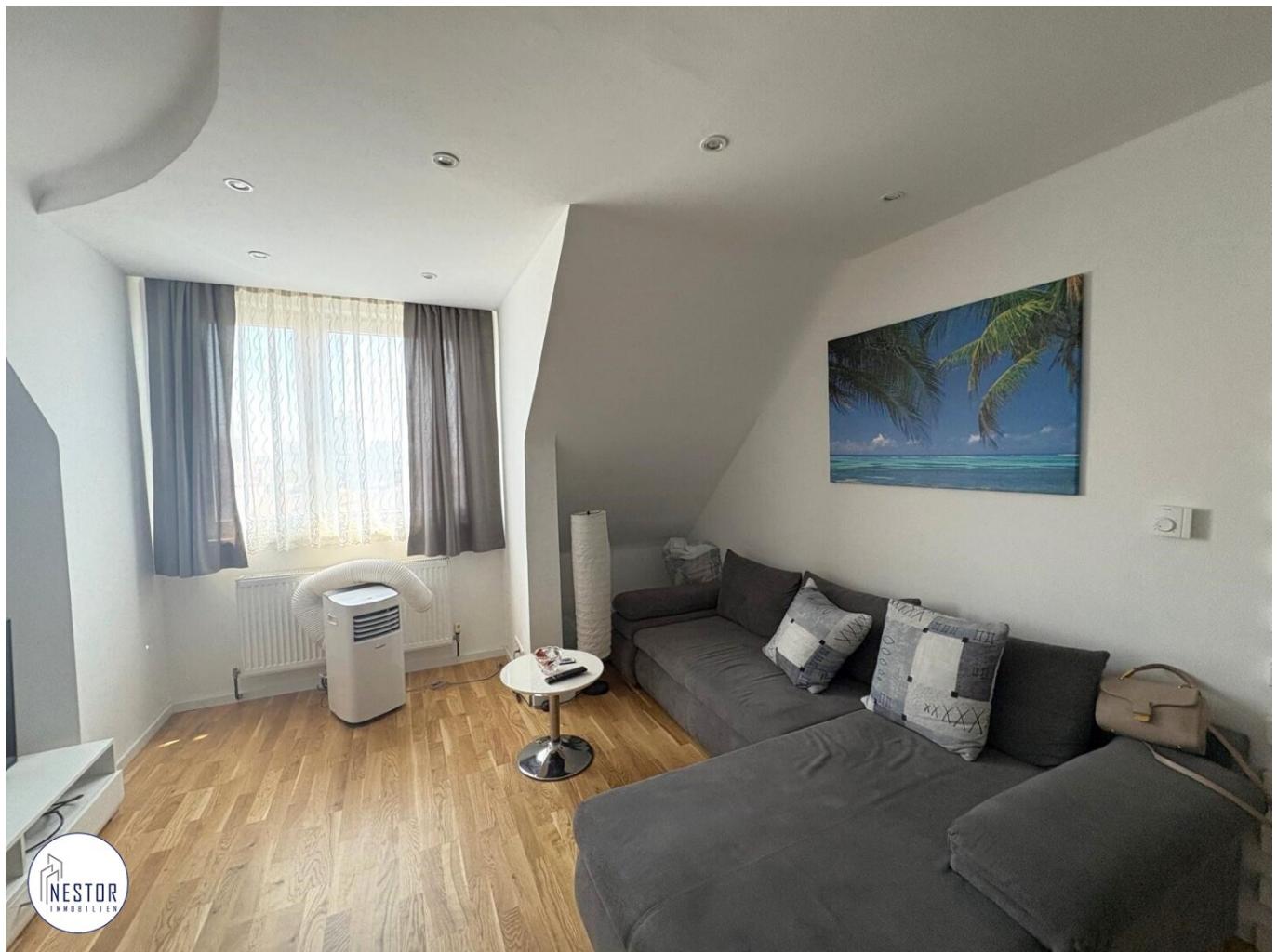
NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien

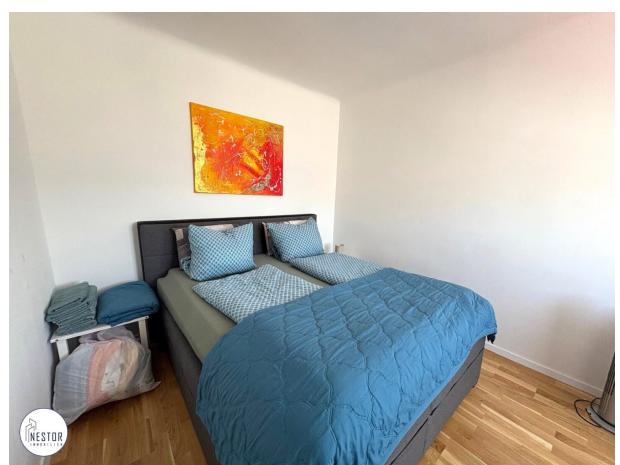
T +43 660 1992 138  
H +43 660 1992 138

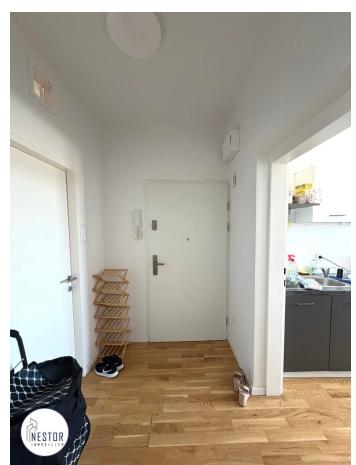
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur













# Objektbeschreibung

Nähe Reumannplatz | Charmante 3-Zimmer-DG-Wohnung im Herzen Favoritens

---

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre **Immobilie** oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – mitten in **Wien** und doch angenehm ruhig gelegen. Diese attraktive **Wohnung im Dachgeschoss** eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch eine ideale Lage im 10. Bezirk – ein perfektes Zusammenspiel von urbanem Flair und ruhigem Wohnkomfort.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 65 m<sup>2</sup> und drei hellen, lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Die geschmackvolle Ausstattung mit hochwertigen Fliesen und Parkett sorgt für ein ansprechendes Wohnambiente, das zum Verweilen einlädt.

Lage – urban, zentral und perfekt angebunden

Nur wenige Schritte entfernt finden Sie Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U-Bahn-Station Reumannplatz. Das Wiener Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar, und auch der Bahnhof in der Nähe sorgt für optimale Anbindung in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Freizeitangebote sind bequem fußläufig erreichbar.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: hell & freundlich
- 2 Schlafzimmer: gemütlich & ruhig
- Küche: funktional & kompakt
- Bad mit Dusche & WC: modern gefliest & gepflegt

- Vorraum: einladend & praktisch

#### Ausstattung & Highlights:

- 3 lichtdurchflutete Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer)
- Ein Kaminanschluss ist vorhanden – für behagliche Wärme
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten im Innenhof – ideal zum Entspannen oder Spielen
- Wertiges Mehrfamilienhaus in zentraler Lage

#### Eckdaten:

- Kaufpreis: € 260.000,-
  - Provision: 3 % + USt.
  - Finanzierungshilfe wird geboten
- 

#### ? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](http://service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Zusätzliche Unterlagen werden in Kürze ergänzt.

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.

**INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!**

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap