

3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial | Nähe U1 & Favoritenstraße



Wohnküche

Objektnummer: 1662/3127

Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1875
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 154,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	150.000,00 €
Betriebskosten:	223,67 €
USt.:	22,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

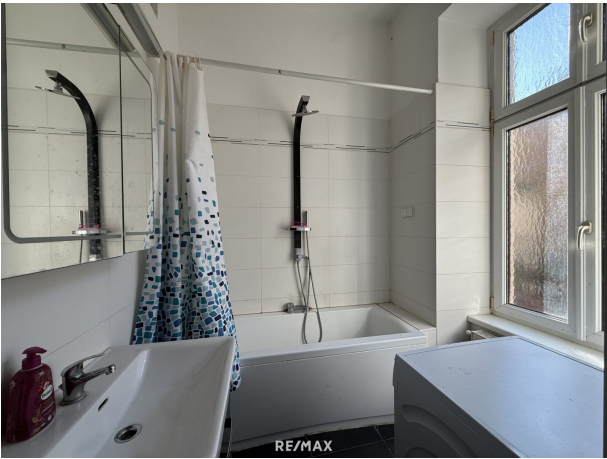


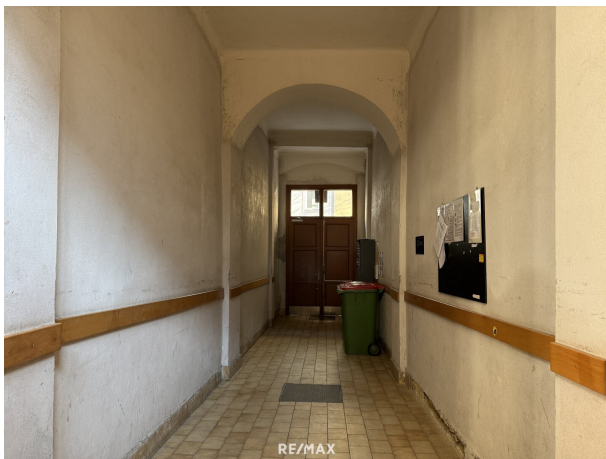
Silvija Fijuljanin

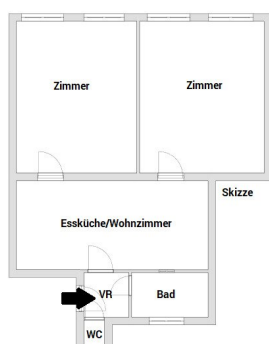
RE/MAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

T +43 1 403 28 90









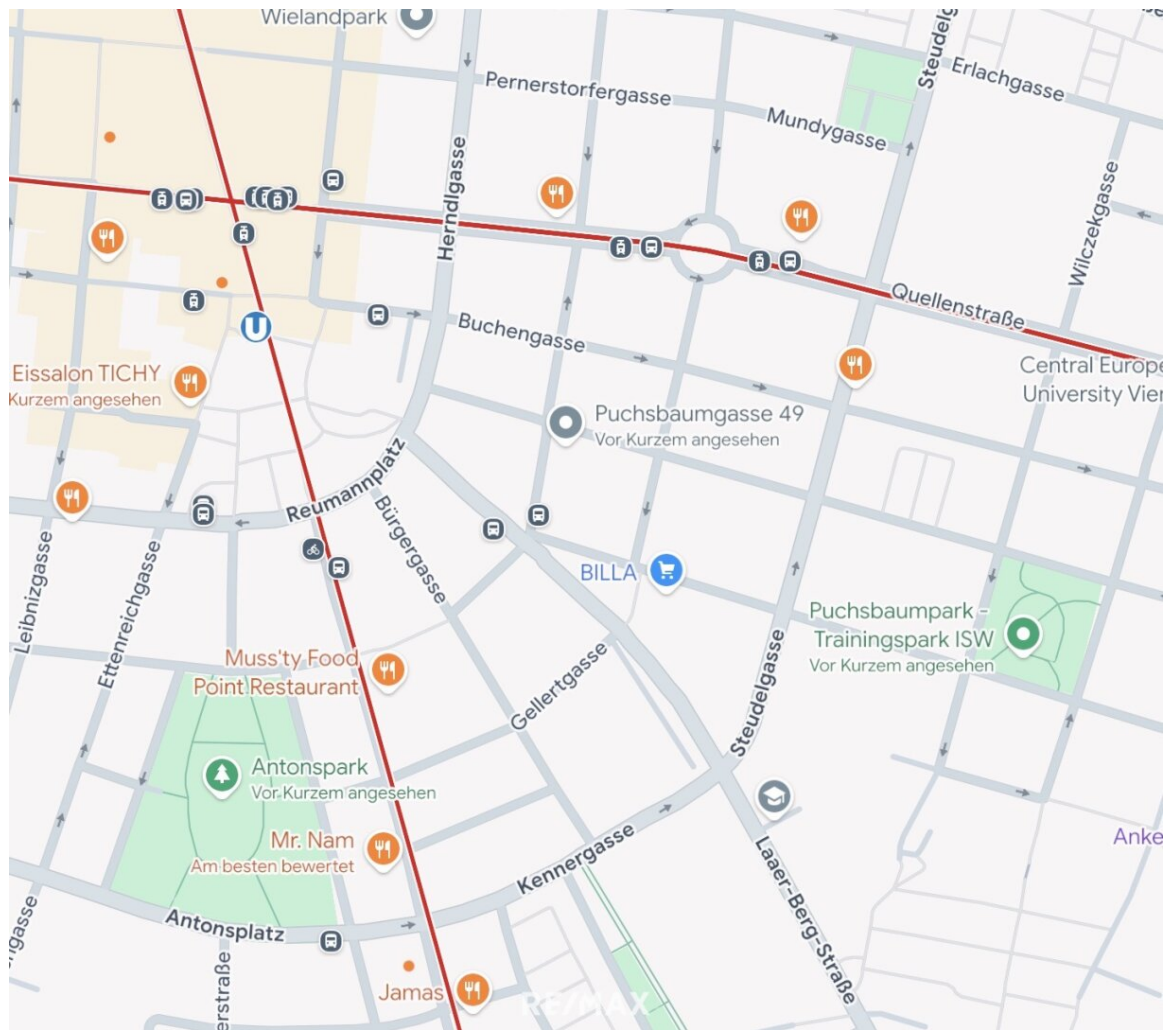
GUTSCHEIN

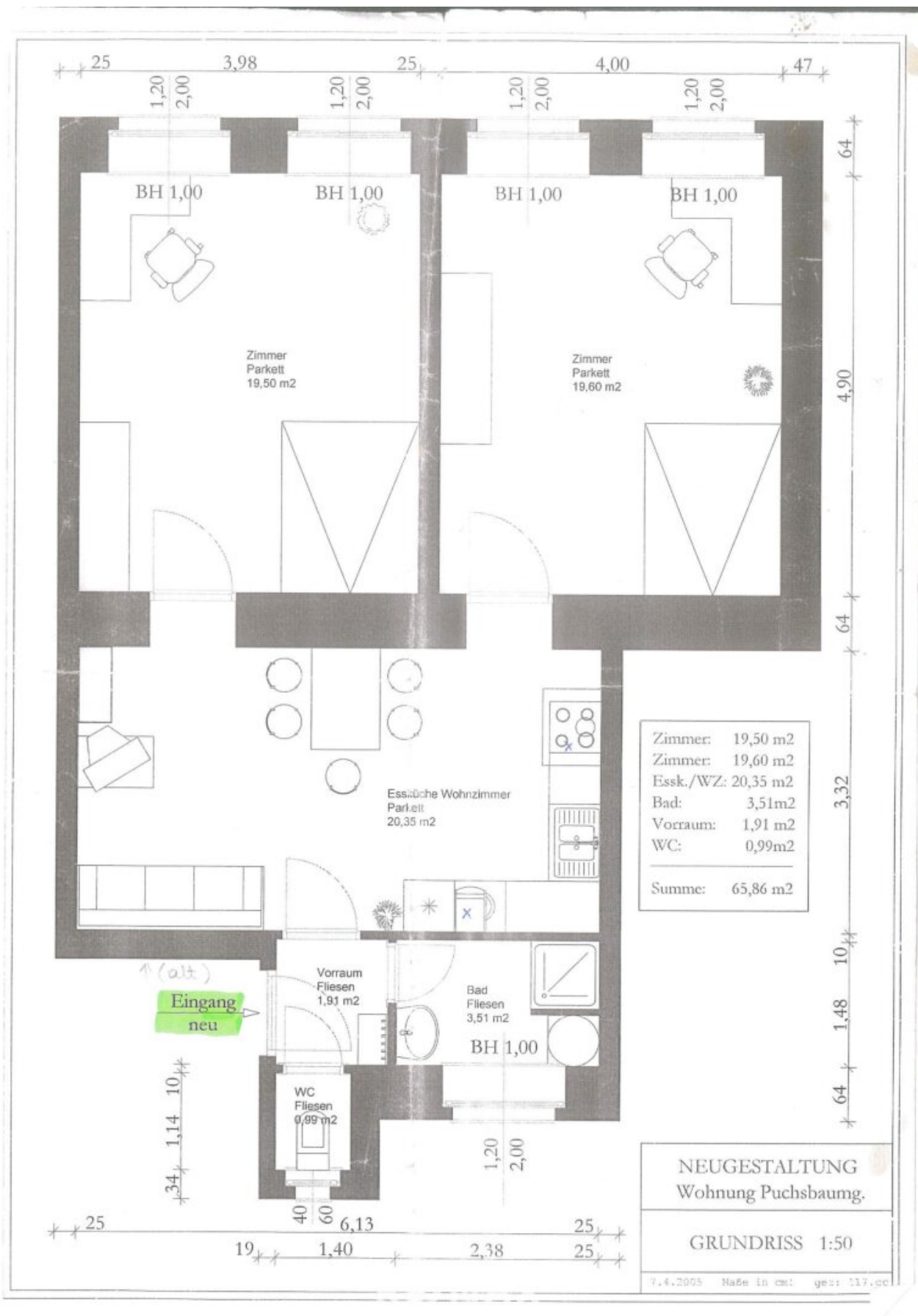
Kostenloser
Marktwert-Check für
Ihre Immobilie.

Silvija Fijuljanin
0699 1976 24 12
sf@remax-4you.at

RE/MAX







Objektbeschreibung

Nur wenige Gehminuten von der U1 entfernt gelangt diese 3-Zimmer-Wohnung mit Gestaltungspotenzial zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines klassischen Wiener Wohnhauses.

Die Wohnung wurde 2004 umfassend saniert und mehrere Jahre vom Eigentümer selbst genutzt. In den letzten Jahren war sie vermietet und befindet sich aktuell in einem gebrauchsbedingten, etwas abgewohnten Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Dank des gut nutzbaren Grundrisses eignet sich die Wohnung ideal für Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause individuell gestalten möchten.

Highlights auf einen Blick

- ca. 65,4 m² Wohnfläche
- Wohnküche als zentraler Wohnbereich
- 2 große Zimmer
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- separates WC mit Fenster
- Altbau mit angenehmer Raumhöhe
- Wohnung wurde 2004 umfassend saniert
- zuletzt vermietet – aktuell gebrauchsbedingt abgewohnt
- Gestaltungs- und Modernisierungspotenzial

- nur wenige Gehminuten zur U1

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer
- separates WC

Der zentrale Wohnbereich ist als Wohnküche gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich.

Zusätzlich stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung.

Gebäude & Allgemeinflächen

Für zukünftige Erhaltungsarbeiten steht zudem eine Rücklage von rund € 60.000 zur Verfügung. Ein Teil der monatlichen Vorschreibung entfällt auf die Darlehensrückzahlung für die bereits erfolgte Dachsanierung. Diese läuft voraussichtlich bis 2028; danach reduziert sich die monatliche Vorschreibung um derzeit rund € 65.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem urbanen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie diverse Dienstleistungsbetriebe, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Auch die Favoritenstraße, eine der wichtigsten Einkaufsstraßen des Bezirks, ist gut erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Geschäften und Gastronomie.

Die U-Bahn-Station Reumannplatz (U1) ist in etwa 3–4 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Knotenpunkten der Stadt.

Ein beliebter Treffpunkt in der Umgebung ist der bekannte Eissalon Tichy, der seit Jahrzehnten zu den traditionsreichen Institutionen des Bezirks zählt. Ebenfalls nur wenige Minuten entfernt befindet sich das Amalienbad, eines der bekanntesten Wiener Hallenbäder.

Für Erholung im Grünen sorgt zudem der Puchsbaumpark, der ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar ist.

Die Lage verbindet somit eine sehr gute Infrastruktur, öffentliche Verkehrsanbindung und eine lebendige Grätzl-Atmosphäre.

Besichtigung

Für weitere Informationen, Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap