

**360° TOUR / Erstbezug nach Adaptierung: Helle, zentral  
begehbare, moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung zentraler,  
guter Lage**



**Objektnummer: 1234**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	66,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,03
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,48 €
<b>Heizkosten:</b>	166,43 €
<b>USt.:</b>	45,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



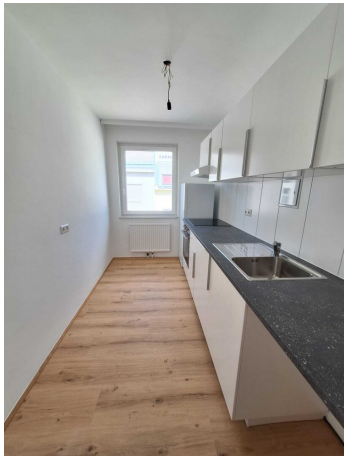
**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien



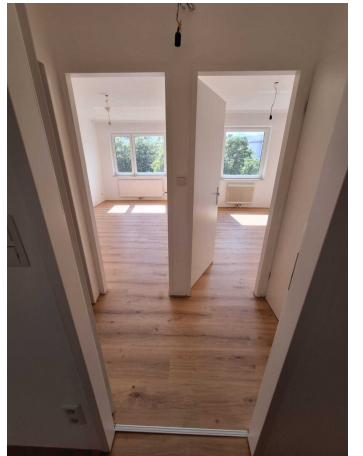




























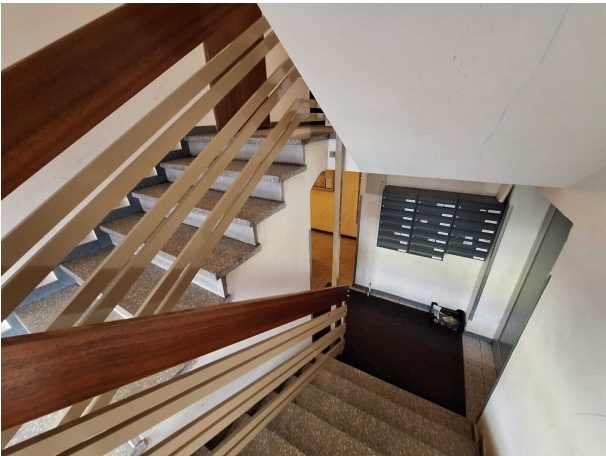




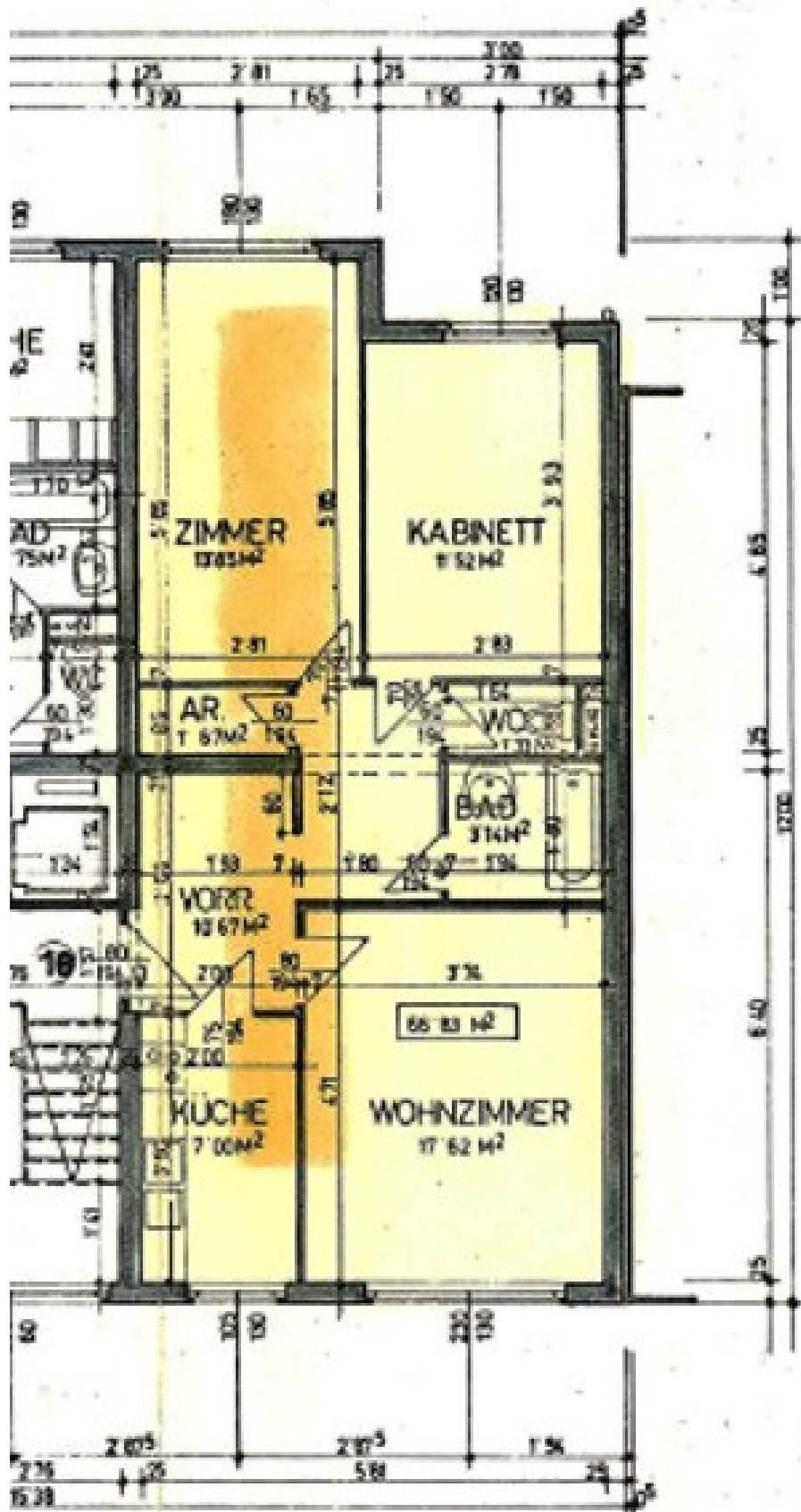












SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
 KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	$PEB_{SK}$	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A++				
A+				
A				
B				
C				
D		D		
E				
F				
G		G	G	G

## Objektbeschreibung

**Erstbezug nach Adaptierung: Helle, zentral begehbare, moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung in zentraler, guter Lage des 10. Bezirks**

- **Zum exklusiven Verkauf gelangt eine adaptierte, helle, moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung in zentraler, guter Lage des 10. Bezirks - Nähe Rechberggasse/Antonsplatz.**
  - **Diese ca. 66,57m<sup>2</sup> große Wohnung mit neuer Komplettküche befindet sich im 6. Liftobergeschoss, das Gebäude wurde ca. im Jahre 1974 errichtet.**
  - **Die sehr gute Grundrissqualität, die zentral begehbaren Zimmer, zwei hofseitige, ruhige Schlafzimmer mit Ausblick über den grünen Innenhof sowie die zentrale Lage** machen diese Wohnung besonders interessant.
  - **Auf Grund der guten Raumaufteilung, der guten Ausstattung, der beiden hofseitigen Schlafzimmer ist dieses Objekt sowohl für den Eigennutzer als auch für den Anleger zur Vermietung geeignet.**
  - **Das Objekt wird transaktioniert wie es liegt und steht - gerne kann das Objekt vom Interessenten einer technischen und rechtlichen Überprüfung unterzogen werden** (die Kosten hierfür trägt der Kaufinteressent).
  - **Sehr gerne übermitteln wir auf Wunsch und bei näherem Interesse weiterführende Unterlagen zum Eigentumsobjekt** (Wohnungseigentumsvertrag, Energieausweis lang, GB-Auszug, Vorschreibung der BK, Jahresabrechnung, Vollmacht zur Einsicht in den Bauakt, etc.).
- sehr gute Infrastruktur (Reumannplatz gut erreichbar)
- Geschäfte des täglichen Bedarfes, Banken, Cafe, Restaurants, Apotheke, Schulen, etc.

fußläufig erreichbar

- sehr gute öffentliche (7A, 65A, 66A, U1-Troststraße, etc.) Verkehrsanbindung

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Vorzimmer

- Wohn-/Esszimmer

- moderne, neue Küche (Spüle, Geschirrspüler, E-Herd und Backrohr, Dunstabzug, Kühl-, Gefrierkombinationsschrank, Dunstabzug, Waschmaschinenanschluss und Fenster)

- hofseitiges Schlafzimmer 1

- hofseitiges Schlafzimmer 2

- Badezimmer mit Wannenbad und Handwaschbecken

- WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum

- sehr gute Gesamtausstattung

- neu ausgemalt

- neue Vinylböden

- Fliesenböden

- Kunststofffenster

- Lift

- kein Kellerabteil

- Fahrradabstellraum in der Garage

- Hauswaschküche

**- Energieausweis (HWB 126,7 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse D, lt. EA vom 24.03.2025)**

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

**HINWEIS:**

**Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertenes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!**

**Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!**

**Schon heute für IHRE Realität von morgen!**

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

**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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap