

Geräumige 3-Zimmer Wohnung - urbanes Wohnen im Herzen Favoritens.



Objektnummer: 3479/2444

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Wohnfläche:	90,27 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	299.500,00 €
Betriebskosten:	253,74 €
USt.:	31,98 €
Provisionsangabe:	

10.782,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

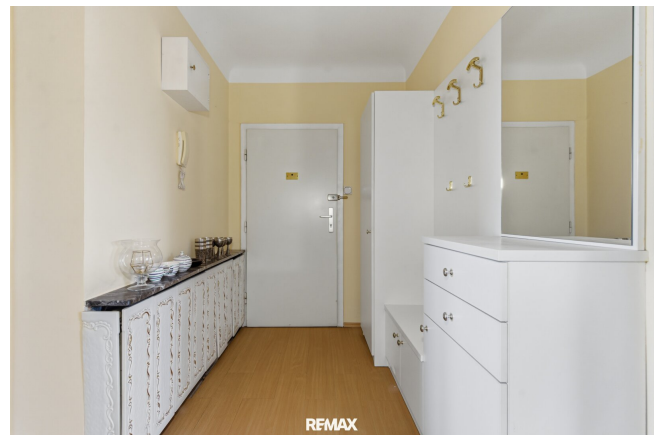
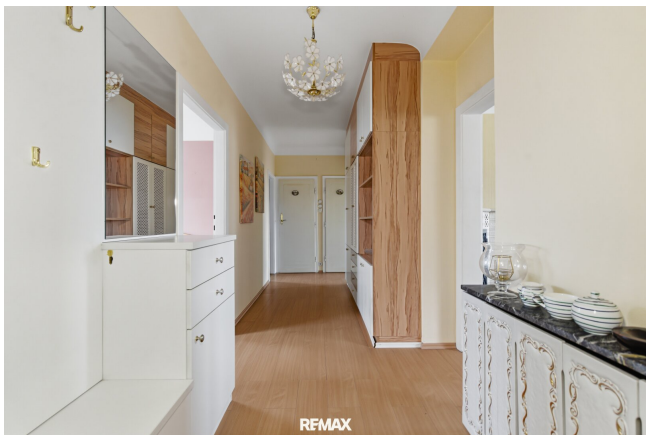


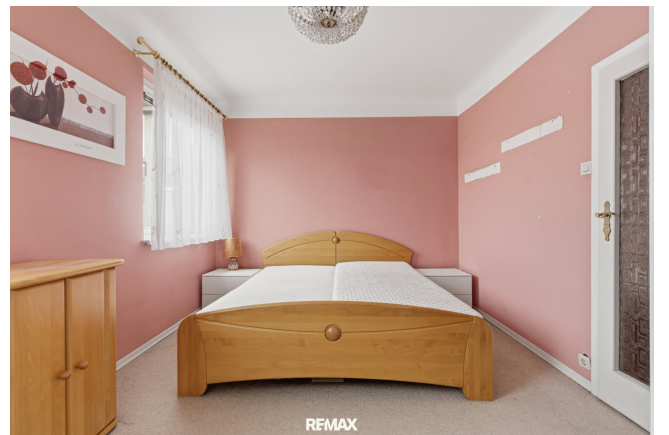
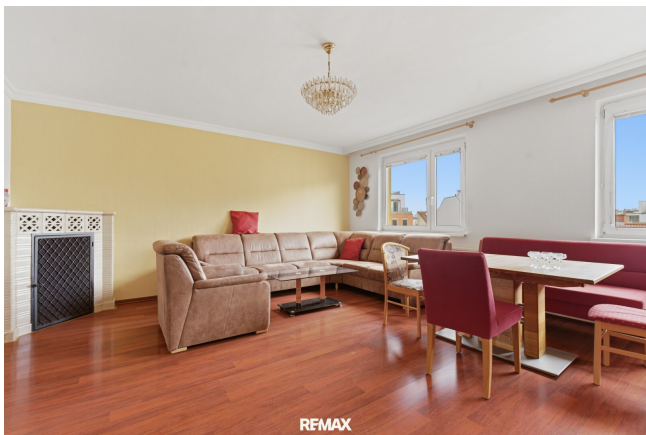
Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova

REMAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107
1030 Wien

H +43 676 841 543 600

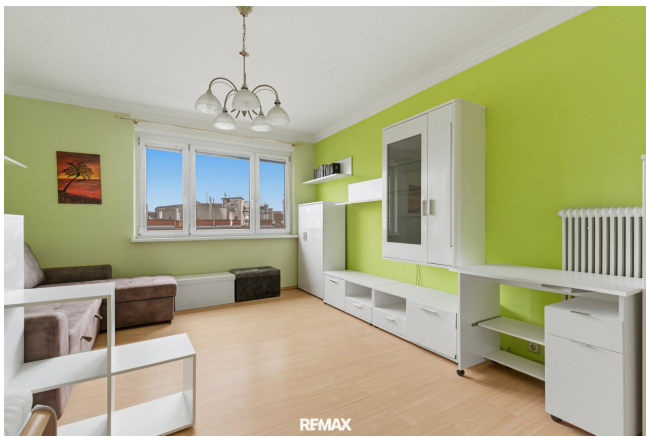
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Exemplar, nicht maßstäblich

RE/MAX

Objektbeschreibung

Urbanes Wohnglück: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung am Reumannplatz!

Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete, ca. 90 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 5. Liftstock vereint großzügiges Raumgefühl mit dem pulsierenden Leben des 10. Wiener Gemeindebezirks. Dank der erhöhten Lage wohnen Sie hier angenehm ruhig und genießen dennoch alle Vorzüge einer exzellenten Infrastruktur. Die durchdachte Raumaufteilung macht diese Wohnung zum idealen Zuhause für **Paare, Singles mit Platzbedürfnis oder kleine Familien**. Ein besonderes Highlight für gemütliche Stunden: Der eigene Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre an kalten Tagen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Wohnfläche:** Ca. 90 m² optimal aufgeteilt
- **Zimmer:** 3 helle, geräumige Wohnräume
- **Küche:** Separat – ideal für passionierte Köche
- **Badezimmer:** Komfortabel ausgestattet mit Badewanne
- **Etage:** 5. Stock (bequem erreichbar mit modernem Lift)
- **Wohlfühl-Extra:** Echter Kamin im Wohnzimmer
- **Zustand:** Hell, freundlich und sofort bezugsbereit

LAGE & INFRASTRUKTUR: Perfekt angebunden

Lebensqualität am Reumannplatz

Die Wohnung befindet sich direkt an einem der modernsten Hotspots von Favoriten. Nach der umfassenden Neugestaltung im Jahr 2020 erstrahlt der Reumannplatz als grüne Oase mit hoher Lebensqualität. Großzügige Sitzmöbel, ein moderner Spielplatz und ein begehbare Wasserbogen zur Abkühlung im Sommer machen den Platz zu einem lebendigen Treffpunkt für jede Generation.

Unschlagbare Verkehrsanbindung

Von hier aus erreichen Sie jeden Punkt Wiens in Rekordzeit:

- **U-Bahn:** U1 (Station Reumannplatz) liegt praktisch direkt vor Ihrer Haustür – in wenigen Minuten sind Sie am Stephansplatz oder Hauptbahnhof.
- **Straßenbahn:** Linien 6 und 11
- **Buslinien:** 7A, 14A, 65A, 66A, 68A

Shopping & Kulinarik vor der Haustür

- **Favoritenstraße:** Die bekannte Fußgängerzone lädt mit ihren Modeketten und gemütlichen Cafés zum Flanieren ein.
- **Viktor-Adler-Markt:** Der legendäre Markt bietet frische, regionale Produkte und echtes Wiener Marktflair.
- **Quellenstraße:** Ein absolutes Paradies für Foodies. Entdecken Sie multikulturelle Spezialitäten, Feinkostläden sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und traditionelle Handwerksbetriebe direkt ums Eck.

Freizeit & Erholung

- **Wellness & Entspannung:** Die Therme Wien (Oberlaa) und das historische Amalienbad (gegenüber) sind schnell erreicht.
- **Natur pur:** Das Naherholungsgebiet Wienerberg mit seinem großen Teich lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.
- **Nostalgie-Tipp:** Der Böhmisches Prater bietet Freizeitspaß im charmanten Vintage-Stil.

Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/yVBv>

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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