

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



**Objektnummer: 3479/2444**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Wohnfläche:</b>	90,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,74 €
<b>USt.:</b>	31,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

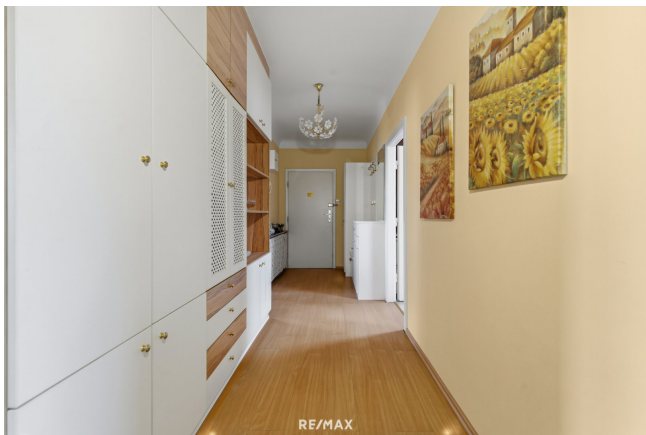


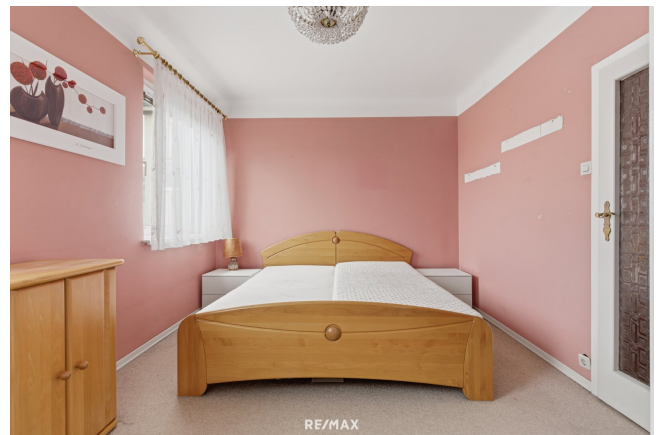
**Dipl. Ing. Kvetoslava Kalabova**

REMAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

H +43 676 841 543 600

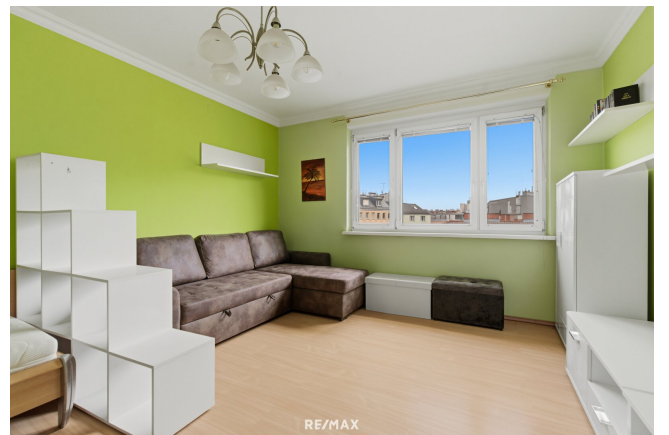
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Exemplar, nicht maßstäblich



## Objektbeschreibung

### **Großzügige 3-Zimmer Wohnung - urbanes Wohnen im Herzen Favoritens.**

Diese ca **90 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **5. Stock** und bietet Ihnen dank der erhöhten Lage einen angenehmen Rückzugsort mitten im urbanen Geschehen.

Die großzügige Aufteilung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Platz und eine exzellente Anbindung legen.

#### **TOP Features:**

- 3 Zimmer - Wohnfläche ca 90m<sup>2</sup>
- Küche separat
- Bad mit Wanne
- perfekte Lage
- Kamin im Wohnzimmer
- hell und geräumig
- super Verkehrsanbindung
- 5 Stock mit Lift

**Hinsichtlich der allfälligen Mietzinsbildung weisen wir auf eine Förderung gemäß WBFG 1968 hin. Auskünfte über den Rückzahlungszeitpunkt liegen uns leider nicht vor.**

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

**DAVE:**

**Dieses Objekt wird mit einem Startpreis von € 250.000,00 angeboten.**

Angebote werden über "DAVE" - das digitale Angebotsverfahren von RE/MAX - abgegeben, somit wird Transparenz in der Abwicklung gewährleistet  
<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Der angegebene Startpreis dient als Richtwert, der Preis wird von Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

#### BESICHTIGUNGEN:

**Am 9. 5. 2026 zwischen 11- 15Uhr. (Alle 20 Minuten wird ein Termin vergeben.)  
Vor Anmeldung ist unbedingt notwendig: online, telefonisch oder per E-Mail.**

#### Lage & Lebensqualität:

Sie wohnen direkt an einem der modernsten Hotspots des Bezirks. Seit der Neugestaltung im Jahr 2020 bietet der **Reumannplatz** deutlich mehr Grünraum und eine spürbar höhere Lebensqualität. Ob Entspannung auf den neuen Sitzmöbeln, Spaß auf dem modernen Spielplatz oder eine kühle Erfrischung am begehbaren Wasserbogen im Sommer – dieser Platz ist ein lebendiger Treffpunkt für alle Generationen.

#### Freizeit & Erholung:

Der 10. Bezirk bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, um vom Alltag abzuschalten:

- **Wellness:** Entspannen Sie in der nahegelegenen **Therme Wien** oder im architektonisch beeindruckenden **Amalienbad**.
- **Natur & Freizeit:** Genießen Sie Spaziergänge am **Wienerberg-Teich** oder einen nostalgischen Nachmittag im **Böhmischen Prater**

## Verkehrsanbindung:

Die Lage besticht durch ihre unschlagbare Infrastruktur. Sie erreichen jeden Punkt der Stadt in kürzester Zeit:

- **U-Bahn:** U1 (Reumannplatz) quasi vor der Tür.
- **Straßenbahn:** Linie 6 und 11
- **Busse:** 7A, 14A, 65A, 66A, 68A.

## Shopping & Kulinarik: Zwischen Tradition und Moderne

Nur wenige Schritte von Ihrer Haustür entfernt, bieten die **Favoritenstraße** und die **Quellenstraße** ein unvergleichliches urbanes Angebot:

- **Favoritenstraße:** Als eine der bekanntesten Fußgängerzonen Wiens lädt sie zum Flanieren ein. Hier finden Sie alles von großen Modeketten bis hin zu gemütlichen Cafés. Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene **Viktor-Adler-Markt**, der für seine frischen regionalen Produkte und sein authentisches Wiener Marktflair berühmt ist.
- **Quellenstraße – Ein Paradies für Foodies:** Diese traditionsreiche Lebensader des Viertels hat sich zu einem echten multikulturellen Hotspot entwickelt. Hier genießen Sie eine bunte Vielfalt an internationalen Spezialitäten, authentischen Imbissständen und kleinen Feinkostläden. Gleichzeitig dient sie als perfekte **Nahversorgungs-Meile**, in der Sie Handwerksbetriebe und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt um die Ecke finden.

## 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