

**Geräumige 3-Zimmer-Wohnung nahe U1 Reumannplatz –  
sanierungsbedürftig, ideal für WG!**

 **RKM IMMOBILIEN**  
IHR PREMIUM MAKLER



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/265**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.086,42 €
<b>Betriebskosten:</b>	299,78 €
<b>USt.:</b>	29,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rami Mansour**

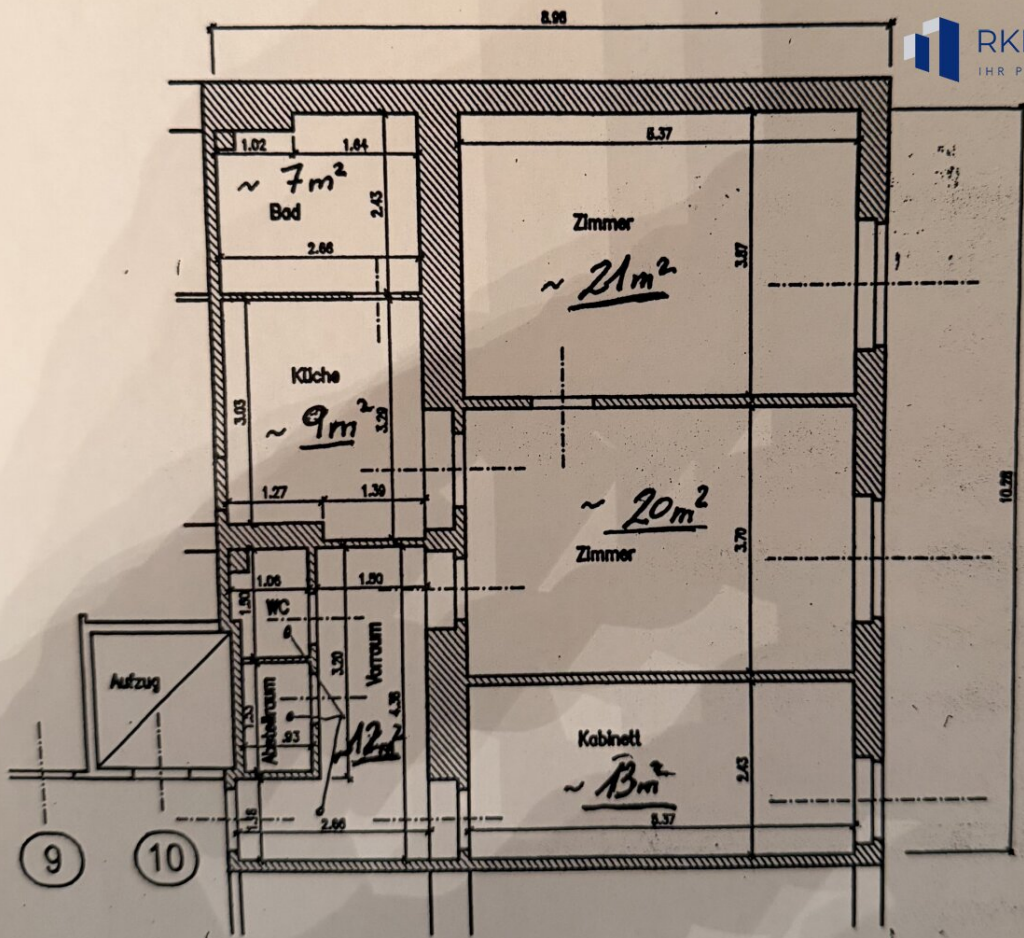
RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 681 844 04 402









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause im Herzen von 1100 Wien! Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Stock bietet auf 81 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Mit einem Kaufpreis von 225.000 Euro präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Gelegenheit sowohl für Eigenheim-Suchende als auch für Investoren.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und wartet darauf, von Ihnen liebevoll modernisiert und gestaltet zu werden. So können Sie Ihre persönlichen Vorstellungen und Stilrichtungen voll entfalten. Die vorhandene Einbauküche bietet eine solide Basis, um Ihre Kochleidenschaft zu verwirklichen.

Ein besonderes Highlight ist das Badezimmer mit Badewanne, das Ihnen entspannte Momente nach einem langen Tag ermöglicht. Die Gasetagenheizung sorgt für wohlige Wärme und individuelle Heizungsregelung in jedem Raum. Die praktische Toilette ist selbstverständlich separat vorhanden.

Ideal für Wohngemeinschaften geeignet, bieten die drei Zimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder gemeinschaftlicher Wohnbereich.

Die Lage kann kaum besser sein: Perfekte Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn, nahegelegenen Bahnhof und schnellen Autobahnanschluss gewährleisten eine bequeme Mobilität in und um Wien.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Ärzte, Apotheke und Klinik sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Schulen, Kindergärten und die Universität. Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte und eine Bäckerei ganz in Ihrer Nähe – hier erleben Sie urbanes Leben mit allem Komfort.

Nutzen Sie diese einmalige Chance, eine Wohnung mit großem Potenzial in einem begehrten Wiener Bezirk zu erwerben und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap