

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objektnummer: 1819/89**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Bernhard Friedrich**

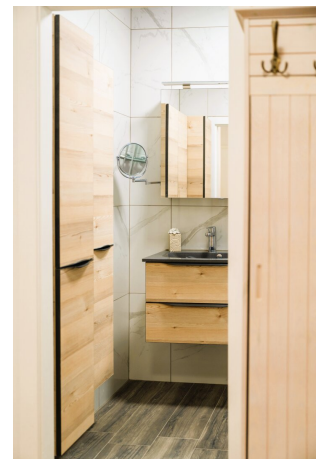
finallyHOMEReal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



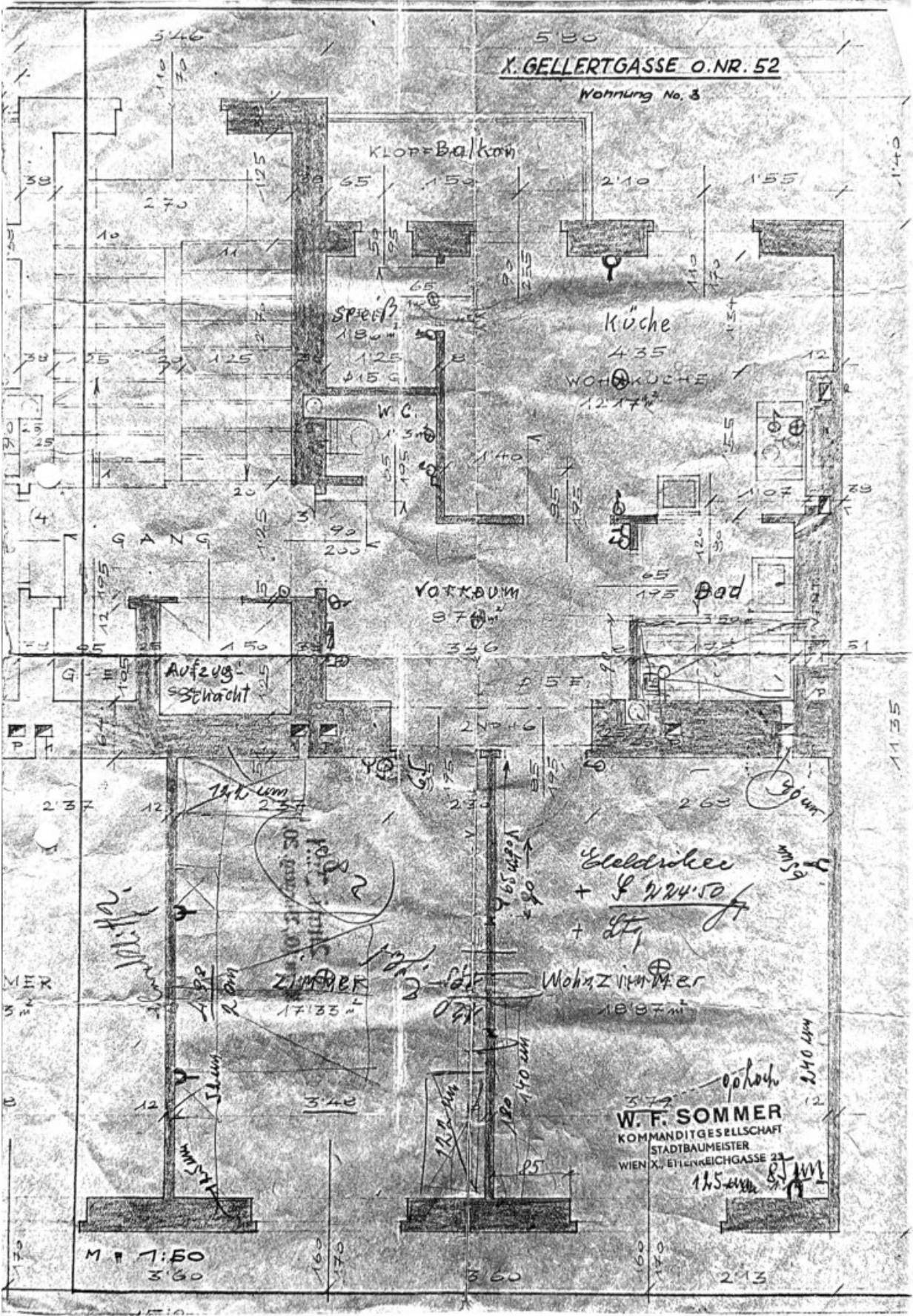






X. GELLERTGASSE O. NR. 52

Wohnung No. 3



M = 1:50  
3:60

W.F. SOMMER  
KOMMANDITGESSELLSCHAFT  
STADTBAUMEISTER  
WIEN X., ETTENREICHGASSE 23

185  
STAM

Eledricker  
+ 224.50  
+ 50

Wohnzimmer  
18.97 m²

ZIMMER  
17.33 m²

eploch  
2.40 m

2.13

3.60

3.40

Aufzug-  
schacht

VORZIMM  
8.70 m²

Bad  
3.50 m²

Küche  
4.35 m²

WOCHKÜCHE  
12.17 m²

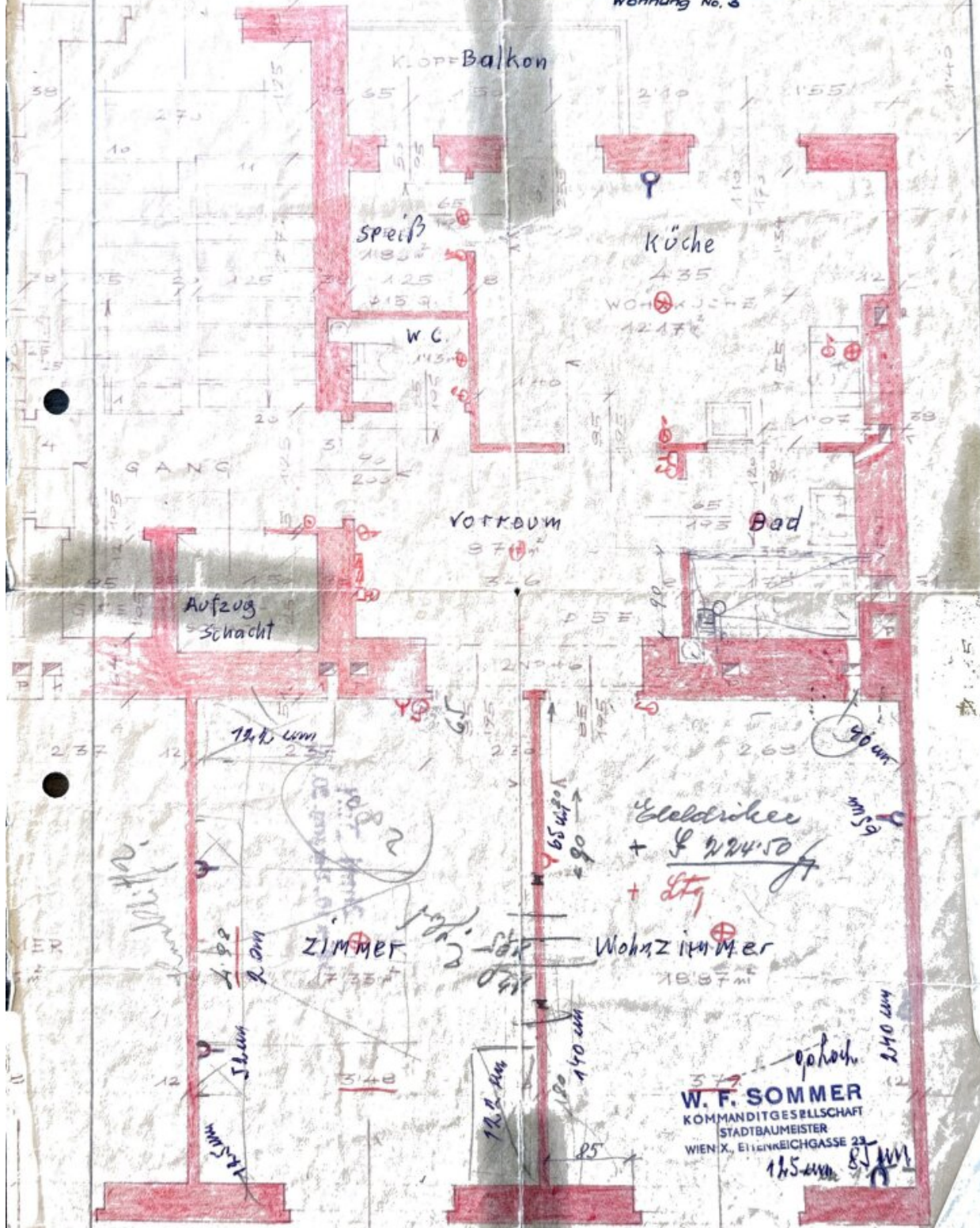
Speis  
1.80 m²

Klopp-Balkon

GANG

X. GELLERTGASSE O. NR. 52

Wohnung No. 3



M = 1:50  
3.60

W. F. SOMMER  
KOMMANDITGESSELLSCHAFT  
STADTBAUMEISTER  
WIEN X, ELLENREICHGASSE 23  
18.5.1911

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle und hervorragend gelegene Eigentumswohnung im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk – nur wenige Schritte von der U1 Station Reumannplatz entfernt. Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen, ausgezeichnete Infrastruktur und ein angenehmes Wohngefühl auf ideale Weise.

Die ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Aufzug und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungen. Ein gemütlicher Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Zusätzlich gehört ein praktisches Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup> zur Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist das vor rund einem Jahr vollständig sanierte Badezimmer, das modern und hochwertig ausgestattet wurde. Auch technisch ist die Wohnung bestens ausgestattet: Die Gastherme der Qualitätsmarke Junkers ist erst 6 Jahre alt und sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Das Gebäude verfügt außerdem über eine moderne Wärmefassade, wodurch die Energieeffizienz verbessert und Heizkosten reduziert werden.

In nur etwa 2 Gehminuten erreichen Sie die U1 Station Reumannplatz – somit gelangen Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Parks und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 3 m<sup>2</sup> Balkon
- ca. 5 m<sup>2</sup> Kellerabteil
- 1. Stock mit Aufzug
- Badezimmer 2025 komplett saniert
- Moderne Wärmefassade am Haus

- Gastherme von Junkers (6J.)
- Nur 2 Gehminuten zur U1 Reumannplatz
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien, Studenten oder auch als attraktive Wertanlage.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Liebe Grüße

Mario Lebensorger

+43 664 88483706

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.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap