

## 3-Zimmerwohnung mit guter Anbindung



**Objektnummer: 5612/406**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten  |
| Baujahr:                      | 1918                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 47,52 m²             |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,70 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,95               |
| Kaufpreis:                    | 210.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 98,14 €              |
| USt.:                         | 9,81 €               |

## Ihr Ansprechpartner



**BA Ivona Jelovic**

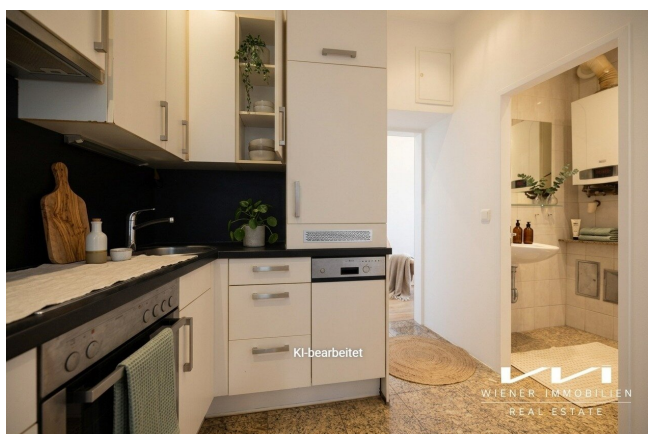
WI-RE Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 12/M1  
1010 Wien

T +43 1 512 22 27  
H +43 664 8494599

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











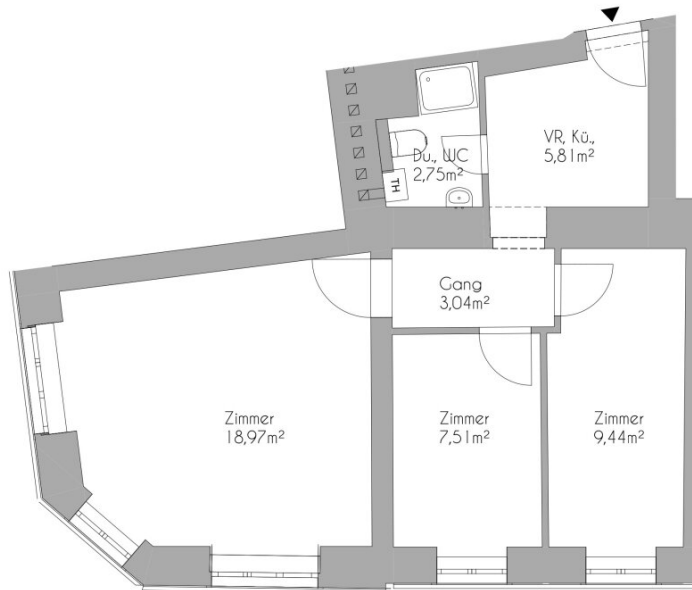












## TOP 19

Reumannplatz 6  
Favoritenstraße 132  
1100 Wien

| TOP                   | 19              |
|-----------------------|-----------------|
| 01 VR, Kü.,           | 5,81 m²         |
| 02 Du., WC            | 2,75 m²         |
| 03 Gang               | 3,04 m²         |
| 04 Zimmer             | 9,44 m²         |
| 05 Zimmer             | 7,51 m²         |
| 06 Zimmer             | 18,97 m²        |
| <b>Wohnnutzfläche</b> | <b>47,52 m²</b> |

**WIENER IMMOBILIEN**  
REAL ESTATE

WIENER IMMOBILIEN REAL ESTATE  
Börsegasse 12/M1, A-1010 Wien  
+43 (0)1 913 4135 10  
office@wimmo

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Eckhauses besticht durch ihre helle Wohnatmosphäre, den schönen Weitblick in Richtung Reumannplatz sowie die ausgezeichnete Infrastruktur in der Umgebung.

Die Wohnräume präsentieren sich bereits in einem gepflegten Zustand: Die Zimmer wurden frisch saniert und der Boden wurde neu geschliffen. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, Familien oder eine Wohngemeinschaft.

Küche und Badezimmer mit Dusche und WC befinden sich aktuell in sanierungsbedürftigem Zustand und bieten somit die Möglichkeit, diese Bereiche ganz nach eigenen Vorstellungen und modernem Geschmack zu gestalten.

Die Lage punktet zudem durch eine **absolute U-Bahnnähe**, wodurch eine hervorragende öffentliche Anbindung gewährleistet ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger, wodurch der tägliche Bedarf bequem zu Fuß gedeckt werden kann.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Der nahegelegene Park, der bekannte Eissalon Tichy sowie das Amalienbad sorgen für hohe Lebensqualität im direkten Umfeld. Zusätzlich lädt der Antonspark zu entspannten Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnung mit guter Substanz, attraktivem Grundriss und hervorragender Infrastruktur.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap