

U1 Reumannplatz - Helle 2-Zimmer-DG-Wohnung im 6. Liftstock



Objektnummer: 957

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	178,20 €
USt.:	23,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

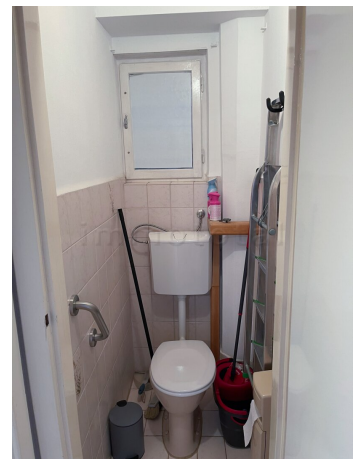


Dr. Martin Kuhn

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2/51
1010 Wien

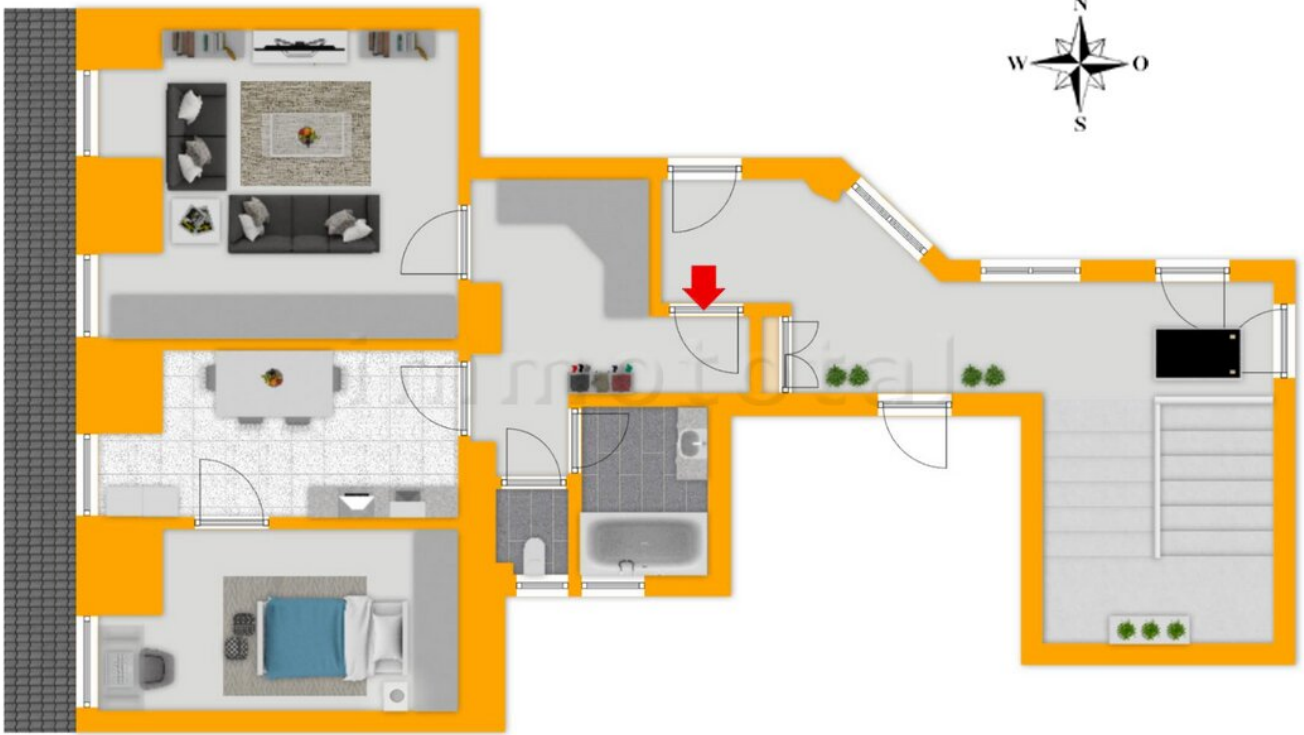












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle **2-Zimmer-DG-Wohnung** im **6. Liftstock** eines Wohnhauses in der Quellenstraße. Der Lift führt direkt auf die Wohnebene. Sämtliche Fenster sind nach **Westen** ausgerichtet und bieten einen **weiten Blick** über die Dächer der Stadt.

Besonders hervorzuheben ist die gute Belichtung und die praktische Raumaufteilung mit zwei getrennten Wohnräumen, einer geräumigen **Küche mit Essplatz**, einem Badezimmer sowie einem separaten WC.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet Raum für persönliche Wohnideen. Obwohl es ausreichend Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe gibt, ist die Wohnung **sehr ruhig gelegen**.

[360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum ca. 7,73 m²
- Wohnzimmer ca. 22,72 m²
- Schlafzimmer beziehungsweise Kabinett ca. 11,43 m²
- Separate Küche ca. 11,39 m²
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Fenster

AUSSTATTUNG

- Dachgeschosslage im 6. Stock

- Lift bis zur Wohnebene
- Gasetagenheizung und Warmwasserbereitung mittels Gas-Kombitherme
- Separate Küche mit Einbaumöbeln und Essplatz
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Waschmaschinenanschluss
- Kunststofffenster
- Laminat- und Fliesenböden
- Zahlreiche Einbauschränke und viel Stauraum
- Stadt- und Fernblick

BETRIEBSKOSTEN UND RÜCKLAGE

Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit insgesamt EUR 311,34. Darin enthalten sind Betriebskosten, Liftbetriebskosten, Verwaltungskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

Der monatliche Anteil für die Reparaturrücklage beträgt EUR 52,26.

Das Guthaben der gemeinschaftlichen Reparaturrücklage belief sich per 31.12.2025 auf EUR 76.165,84.

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in zentraler, urbaner Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Gastronomie, Apotheken, Schulen und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der Umgebung.

Die Favoritenstraße, der Viktor-Adler-Markt und die U1-Station Reumannplatz sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnlinien 6 und 11 verkehren in der näheren Umgebung. Der Wiener Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind öffentlich gut erreichbar.

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap