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



Objektnummer: 957

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	198.000,00 €
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


6. STOCK





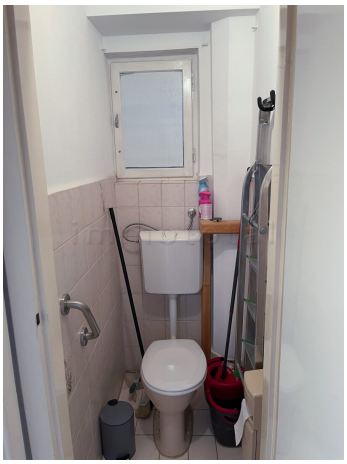














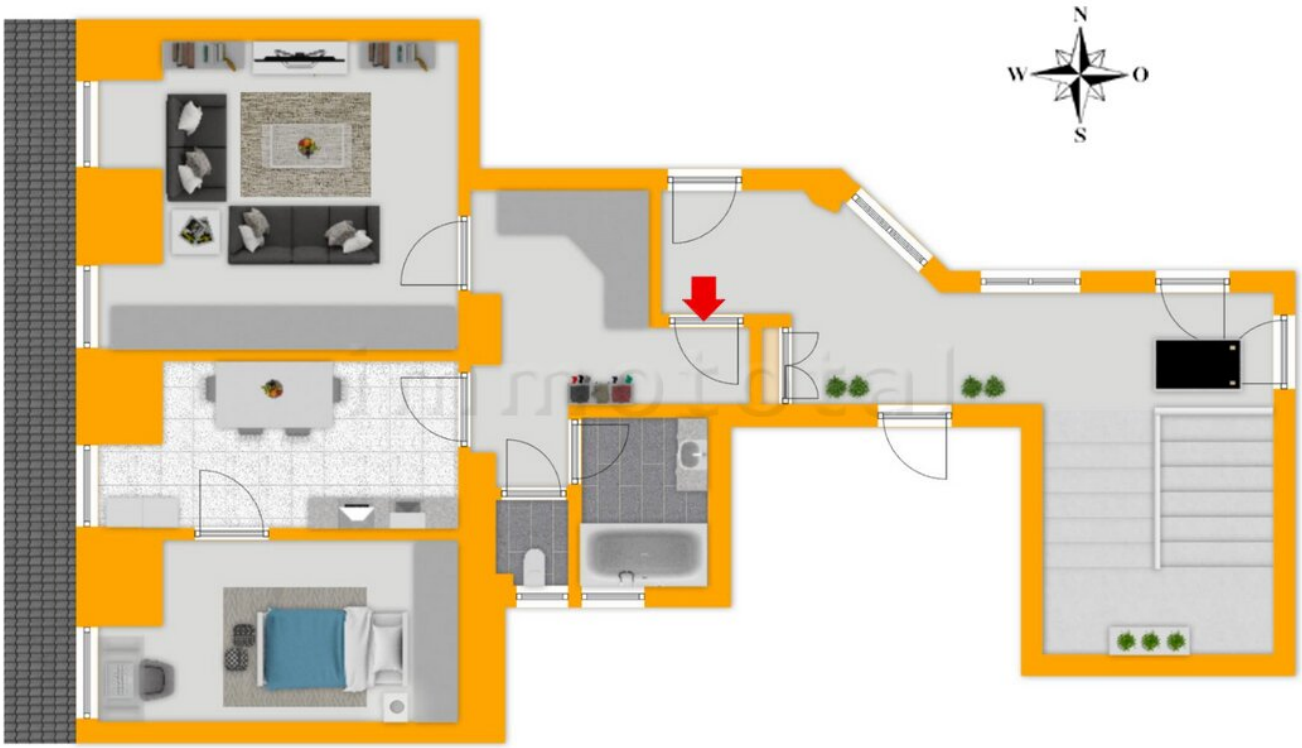











N
W
O
S

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 tägliche 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.

MÖBLIERUNG

Die Übergabe erfolgt möbliert wie besichtigt ausgenommen persönliche Gegenstände.

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