# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche im 3. Liftstock | 1 Gehminute U1 Reumannplatz | Quellenplatz

**Objektnummer: 6112**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 1961 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 65,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 4,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 97,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,60 |
| **Kaufpreis:** | 219.800,00 € |
| **Betriebskosten:** | 206,03 € |
| **USt.:** | 23,05 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dipl.-Ing. Daniel Augustinovic, BSc**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

WOLKE7
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
DI Daniel Augustinovic BSc
+43 660 3153866
da@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
KI-bearbeitet

WOLKE7

WOLKE7
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre attraktive Lage im Herzen des 10. Wiener Gemeindebezirks.

Im 3. Liftstock auf ca. **63,93 m² Wohnfläche** erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Singles, Paare, kleine Familien oder als WG. Dank des gepflegten Zustands kann die Wohnung sofort bezogen oder vermietet werden.

Die vorhandene Einbauküche sowie das gepflegte Badezimmer mit Dusche sorgen für den täglichen Wohnkomfort. Die Fensterflächen schaffen eine helle Wohnatmosphäre und bieten einen angenehmen Stadtblick. Rollläden sorgen zusätzlich für Komfort und Privatsphäre. Ein kleines Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gasetagenheizung.

Durch die ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Schulen sowie einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag. Die unmittelbare Nähe zur U-Bahn ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

## Highlights

- ca. **63,93 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- sofort beziehbar
- gepflegter Gesamtzustand
- Personenaufzug
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche

- Gas-Etagenheizung
- Fliesen- und Laminatböden
- Rollläden
- Stadtblick
- WG-geeignet
- sehr gute Infrastruktur
- U-Bahn-Nähe

**Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 219.800 + 5.000 Euro Investablöse**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne  sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Herr DI Daniel Augustinovic, BSc.**

? Mobil.: +43 660 / 3153866

? E-Mail: da@w7.immo

Website: www.w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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