ERSTBEZUG! Neu renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia nahe dem Sonnwendviertel



Objektnummer: 7690/110

Eine Immobilie von Knauss Immobilien & Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,87 m²
Zimmer:	3,50
Heizwärmebedarf:	D 89,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	164,21 €
USt.:	16,42 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Fabian Knauss

KNAUSS Immobilien GmbH
Feldgasse 15
2463 Gallbrunn

T +43 676 795 90 06





















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese frisch renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 61 m² Wohnnutzfläche im 3. Lift-Stock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1962. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung. Durch die durchdachte Raumaufteilung, sowie ein zugeordnetes Kellerabteil bietet die Wohnung genügend Platz für Paare oder kleine Familien.

Die monatliche Vorschreibung beträgt brutto € 273,84. Davon entfallen € 180,63 auf die Betriebskosten (inkl. 10 % USt) und € 93,21 auf den Beitrag zur Rücklage. Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beläuft sich auf rund € 45.800 (Stand 30.09.2025).

Ausstattung & Highlights

- Erstbezug nach Sanierung
- Sofort bezugsfrei
- Moderne Küche
- Loggia
- Separates WC
- Kellerabteil
- Personenaufzug
- Ausgezeichnete Anbindung durch Öffis und Autobahn

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im Zentrum von Favoriten, nur wenige Gehminuten vom Reumannplatz entfernt. Dort beginnt die Fußgängerzone Favoritenstraße mit zahlreichen Geschäften, Lokalen und Dienstleistern.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut. Die U1-Station Reumannplatz erreichen Sie in rund 5 Gehminuten. Von dort sind es zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof und fünf Stationen bis zum Stephansplatz. Zusätzlich halten die Straßenbahnlinien 6 und 11 in der Nähe, ebenso die Haltestelle Gellertplatz direkt ums Eck.

Supermärkte gibt es in unmittelbarer Umgebung in der Kudlichgasse, weitere Nahversorger in der Quellenstraße. Mehrere Volksschulen und Kindergärten liegen im näheren Umkreis, darunter der Bildungscampus Sonnwendviertel. Für Freizeit und Erholung sind der großzügige Helmut-Zilk-Park im Sonnwendviertel und der Alfred-Böhm-Park fußläufig erreichbar. Das Amalienbad am Reumannplatz liegt ebenfalls in Gehweite.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Wohnzimmer
- separate Küche
- Badezimer
- separates WC
- Loggia

Überzeugen Sie sich am besten selbst bei einer Besichtigung. Für weitere Informationen oder einen Termin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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://fabian-knauss.service.immo/registrieren/de

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 <500m
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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap