

**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 m ²
Heizwärmebedarf:	D 89,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	271.500,00 €
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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









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) - <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