

## **Ihre erste eigene Wohnung - später Ihre Mieteinnahmen?**



**Objektnummer: 2103723**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gellertgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,44
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	165,11 €
USt.:	16,51 €
Provisionsangabe:	

4.284,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Gstaltmeyr-Saroni**

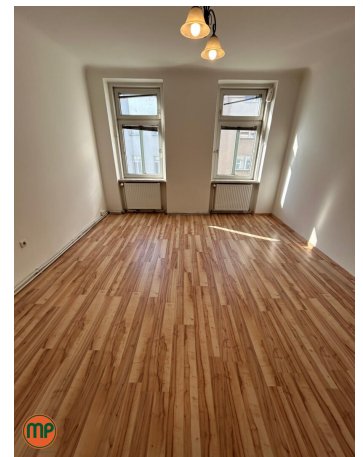
Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 49 49 61  
F 0043 1 595 11 70

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

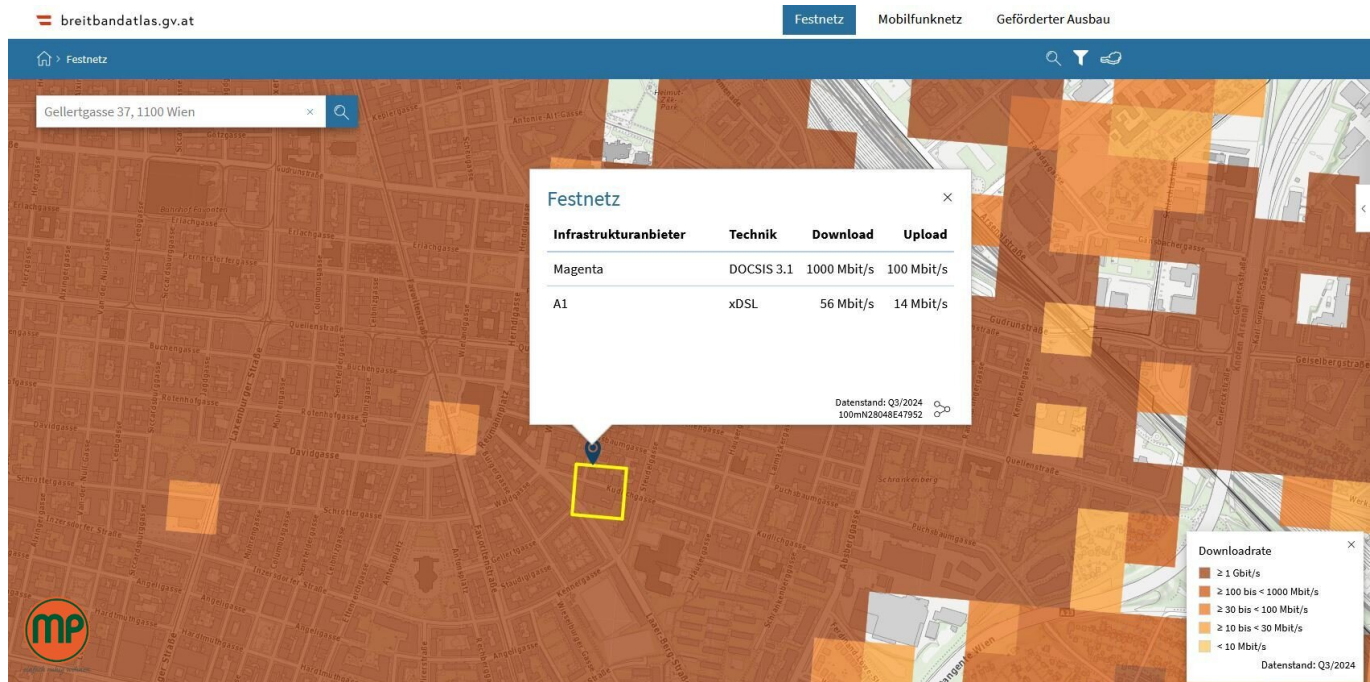
termin zur

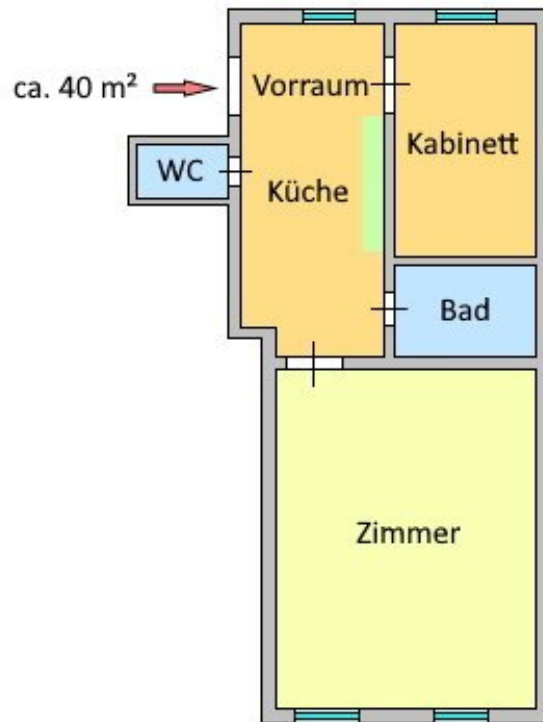




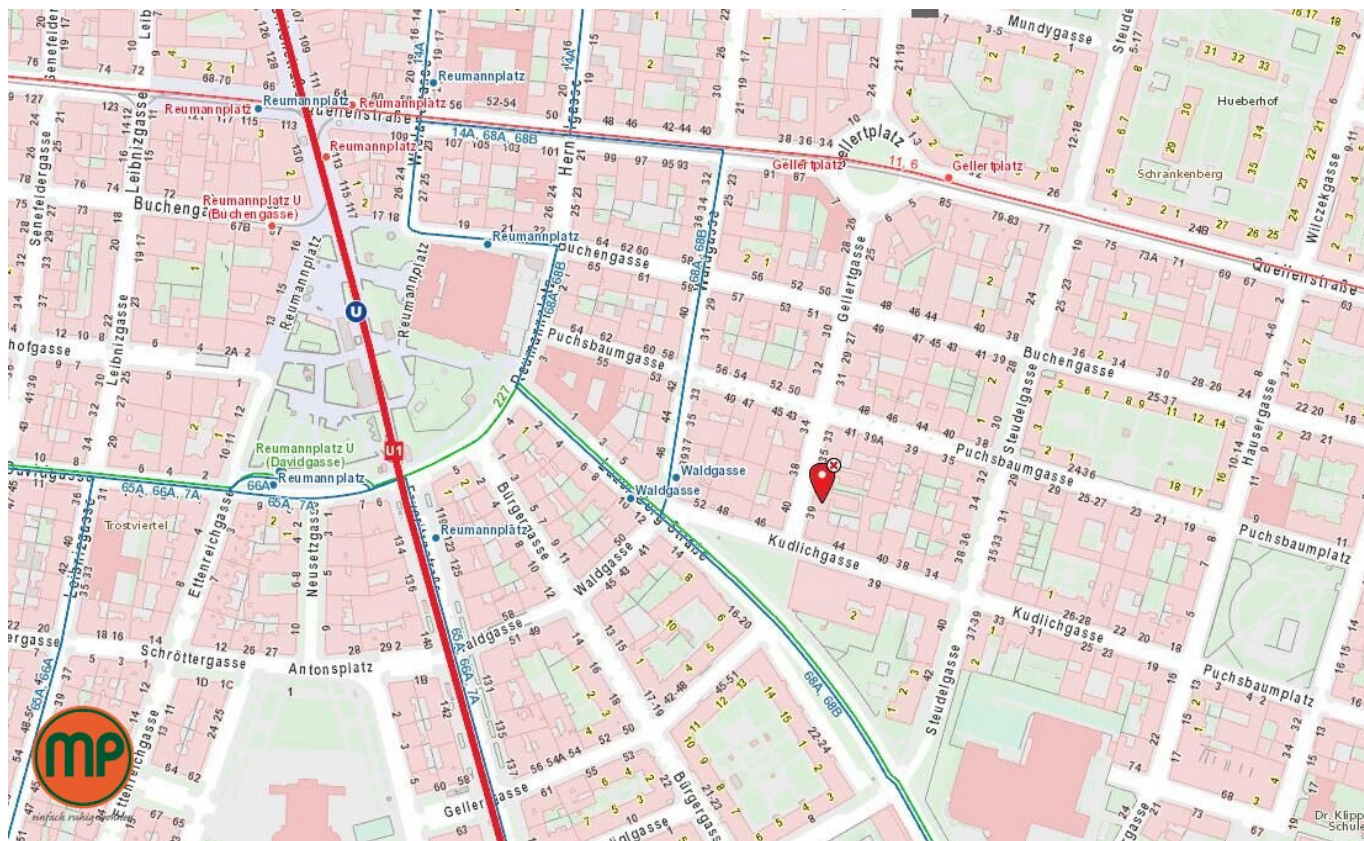




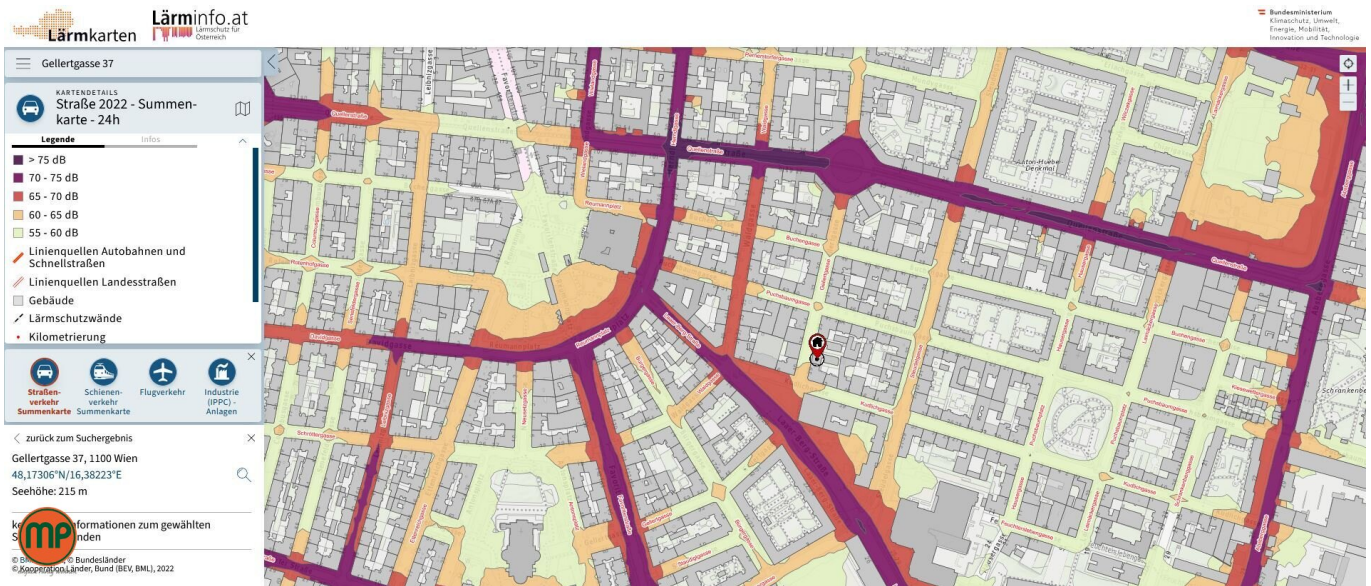


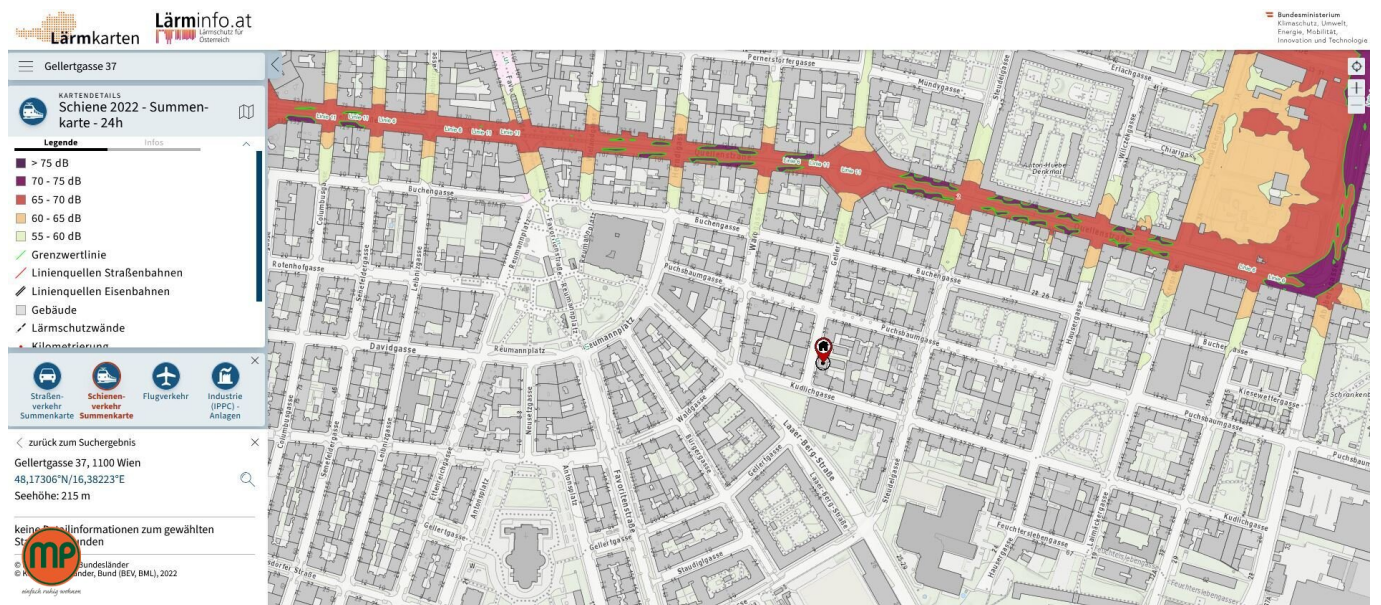


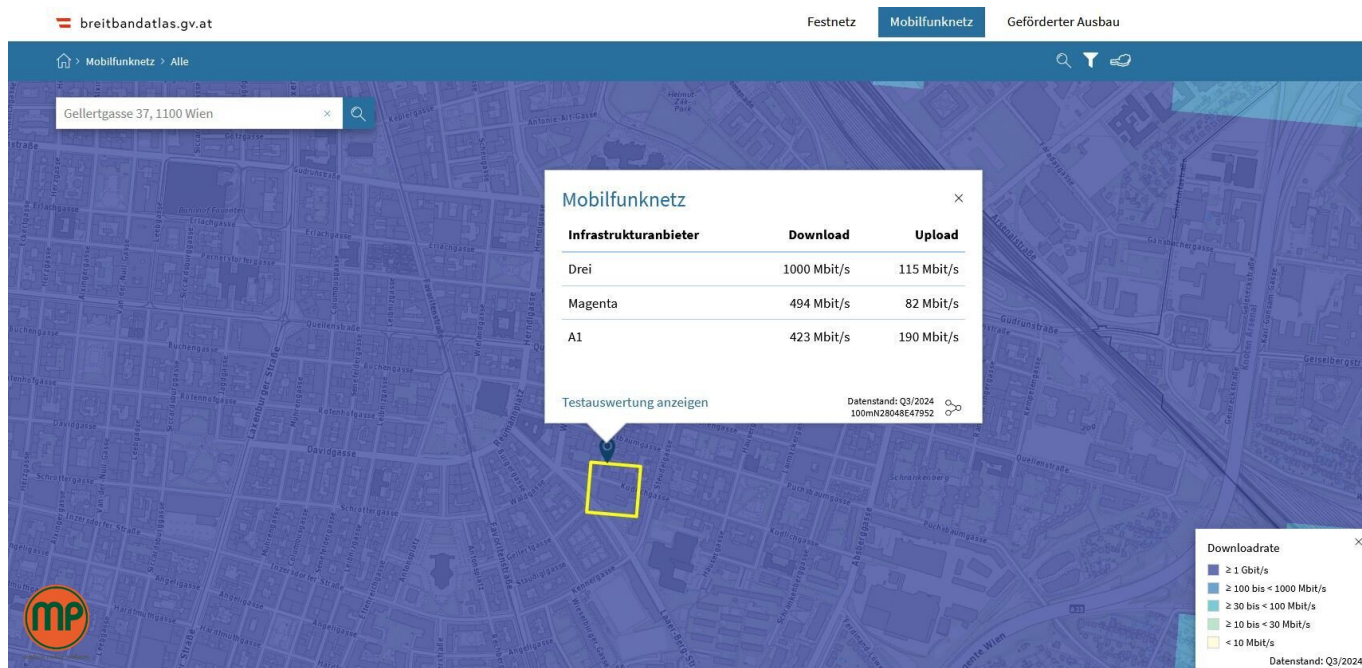














## Objektbeschreibung

### LAGE:

Diese Liegenschaft liegt nur unweit von der U1 Station Reumannplatz und Keplerplatz entfernt, diese sind entweder zu Fuß oder mit der Straßenbahnlinie 6 und 11 erreichbar.

### INFRASTRUKTUR:

Diese Wohnung in 1100 Wien liegt in einer äußerst attraktiven Wohnlage, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Besonders hervorzuheben ist der unmittelbare Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, der es den Bewohnern ermöglicht, schnell und bequem in alle Teile der Stadt zu gelangen. Die U-Bahnlinie U1 sowie die Straßenbahnlinien 6 und 11 sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie die Buslinien 7A, 65A, 66A, 67A, 68A, 68B und 70A.

Doch nicht nur die hervorragende Verkehrsanbindung, sondern auch die Lage am Reumannplatz machen diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Wohnort. Die Wohnung befindet sich auf der schönen Seite des Reumannplatzes, direkt hinter dem Amalienbad.

Der Reumannplatz ist ein belebter Platz, der sich in den letzten Jahren zu einem angesagten Viertel mit vielen Cafés und Restaurants entwickelt hat. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind von der Wohnung aus in Gehweite erreichbar, und auch die beliebte Favoritenstraße mit ihren vielfältigen Geschäften ist nur wenige Minuten entfernt.

Wer gerne mit dem Rad unterwegs ist, wird diese Lage besonders schätzen: In der Nähe der Wohnung verläuft ein gut ausgebauter Radweg, der eine bequeme Fahrt in die Stadt ermöglicht.

Für Erholung und Entspannung sorgen die zahlreichen Parks und Grünflächen in der

Umgebung.

## **AUSSTATTUNG:**

Im 3. Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses – ohne Lift – erwartet Sie eine charmante und helle 1,5-Zimmer-Wohnung, die sofort bezugsfertig ist.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentral gelegenen Vorraum, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Hier befindet sich auch eine moderne, voll ausgestattete Küche mit allen notwendigen Geräten – funktional und platzsparend integriert.

Das angrenzende Kabinett eignet sich ideal als gemütliches Schlafzimmer. Dank der Ausrichtung nach Osten genießen Sie hier bereits am Morgen wunderschönes Sonnenlicht. Das große Wohnzimmer, das Richtung Westen ausgerichtet ist, ist das absolute Highlight der Wohnung. Die großzügige Fensterfront sorgt den ganzen Tag über für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre – perfekt für gemütliche Stunden oder gesellige Abende.

Das Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Das WC ist separat begehbar, was zusätzlichen Komfort schafft.

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand – größere Investitionen sind nicht erforderlich. Beheizt wird sie effizient mittels Gas-Etagenheizung. Eine ideale Gelegenheit für alle, die eine kompakte, helle und sofort bewohnbare Wohnung in guter Lage suchen!

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.