

**Winteraktion! Sanierte 4-Raum Eigentumswohnung in  
Top-Lage / Top Preis - Nähe Reumannplatz**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300162347**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	102,37 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 119,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,78
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Steffen Berr**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 660 8588161

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Mstr. Steffen Berr  
0660 / 85 88 161  
steffen.berr@immo-company.at



**HAAS & URBAN**  
**IMMOBILIEN**  
**company**  
www.immo-company.at

**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**



**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**





**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!**

Diese großzügige Erdgeschosswohnung im begehrten Bezirk 1100 Wien bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch reichlich Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Mit einer Fläche von 102,37 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Familien, Paare oder auch als Anlageobjekt geeignet.

Der attraktive Kaufpreis macht dieses Angebot besonders begehrenswert, wenn man die Vielzahl an Vorteilen und die erstklassige Verkehrsanbindung bedenkt. Die Wohnung liegt strategisch günstig, sodass Sie mühelos alle wichtigen Punkte der Stadt erreichen können. Ob mit dem Bus, der U-Bahn oder der Straßenbahn – die Anbindung ist optimal. Auch der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine bequeme Möglichkeit bietet, die umliegenden Städte zu erkunden oder Pendelstrecken zu meistern.

Die Umgebung dieser Wohnung ist ebenso beeindruckend. In der Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar, sodass Sie sich um Ihre gesundheitlichen Belange keine Sorgen machen müssen. Für Familien sind Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert. Auch die Universität ist in der Nachbarschaft, was diese Lage besonders für Studierende attraktiv macht.

Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Ihnen mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung. Hier können Sie bequem alles besorgen, was Sie benötigen. Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens, während Sie gleichzeitig in einem ruhigen und angenehmen Wohnumfeld leben.

Die Wohnung selbst überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der Ihnen viel Raum zur persönlichen Entfaltung bietet. Die vier Zimmer können flexibel genutzt werden – ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwandeln Sie diese Erdgeschosswohnung in Ihr persönliches Wohnparadies! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie in Wien. Hier erwartet Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Lebensgefühl voller Möglichkeiten!

## **Weitere Highlights dieser Wohnung:**

Eine Sicherheitstüre wurde verbaut.

Im Kaufpreis ist die 2 Jahre alte Einbauküche inkludiert, sowie eine Teilmöblierung, falls gewünscht.

Fassade, sowie das Dach wurden auch vor kurzem erneuert. Dies betrifft auch das Bad und die Sanitäranlagen.

Die Reparaturrücklage betrug Stand 31.12.2024 35.011,35€ und die Vorschreibung, inkl. Rückzahlung Sanierungsdarlehen, beträgt 429,14 €.

**Hinweis:** Der Energieausweis wurde nach der Sanierung noch nicht erneuert.

Diese Liegenschaft muss man persönlich gesehen haben, denn Worte bzw. Sätze können nicht alles so beschreiben, welches Potential und Möglichkeiten diese interessante Liegenschaft bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung verzaubern!

**Auch helfen wir gerne bei der Finanzierung!**

**Sprechen Sie uns dazu an.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap