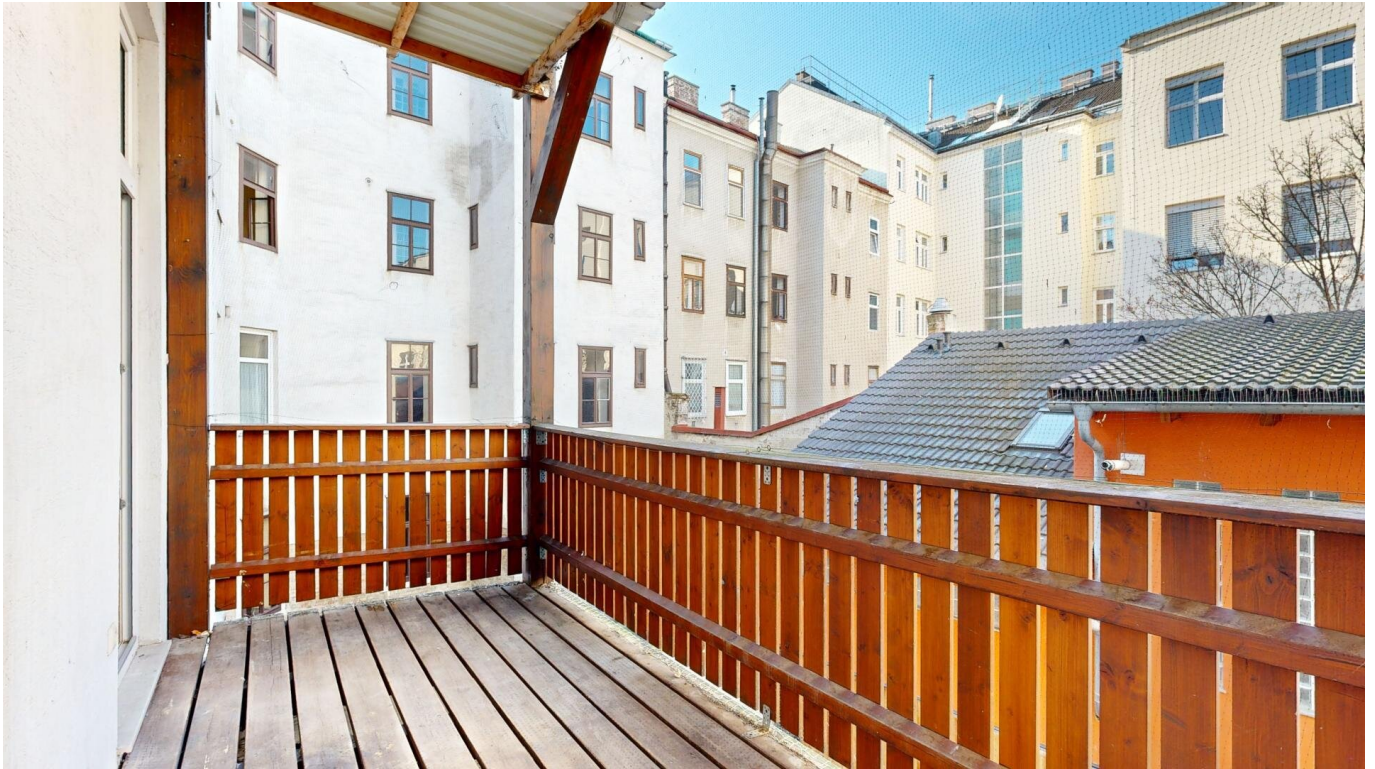


**Gelegenheit! 2 Wohnungen (zusammenlegbar) Nähe  
Reumannplatz zu kaufen**



**Objektnummer: 519**

**Eine Immobilie von Kostner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ettenreichgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1919
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	199.500,00 €
Betriebskosten:	311,45 €
Provisionsangabe:	

3%+20%UST, nur bei rechtsgültigem Kaufvertrag

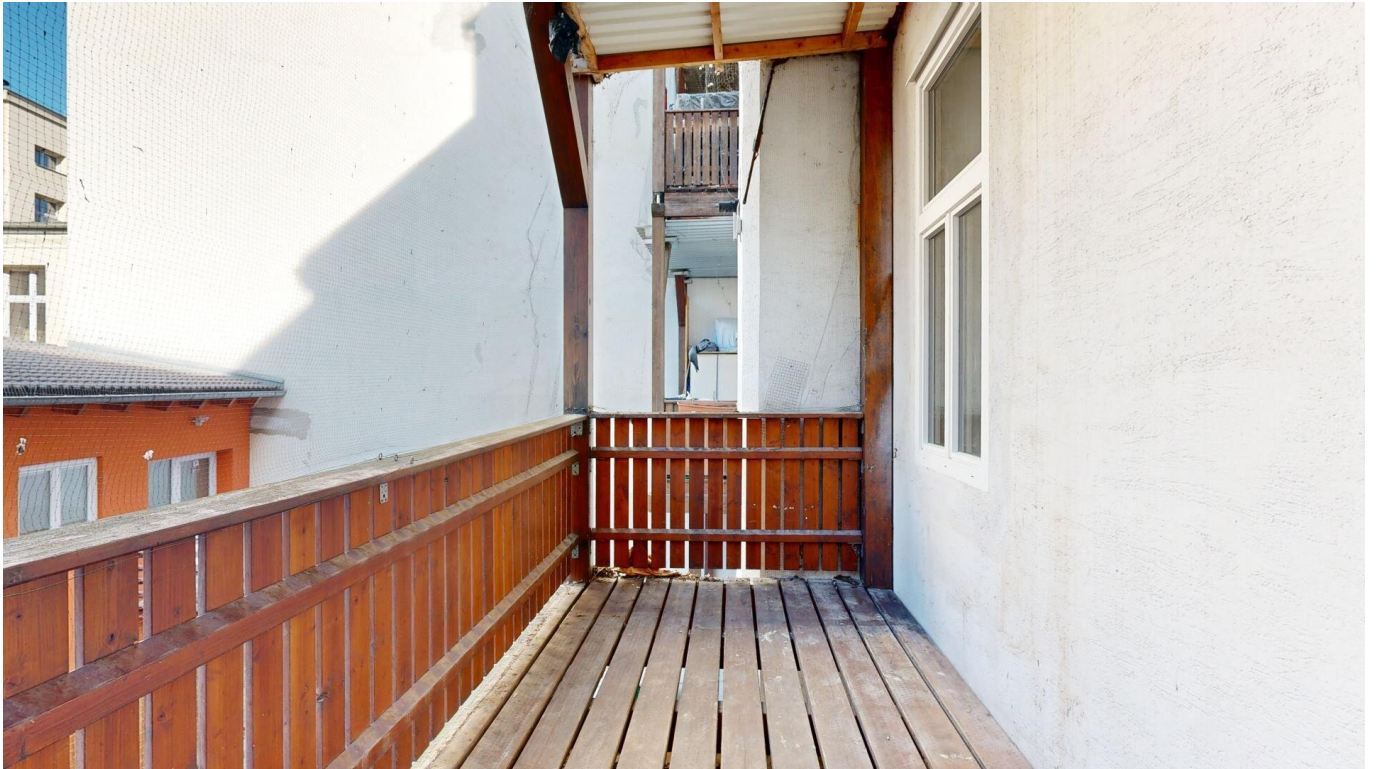
## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Axel Bernd-Kostner**

Kostner Immobilien GmbH  
Sterngasse 3/2/6  
1010 Wien

T 0660 4747840



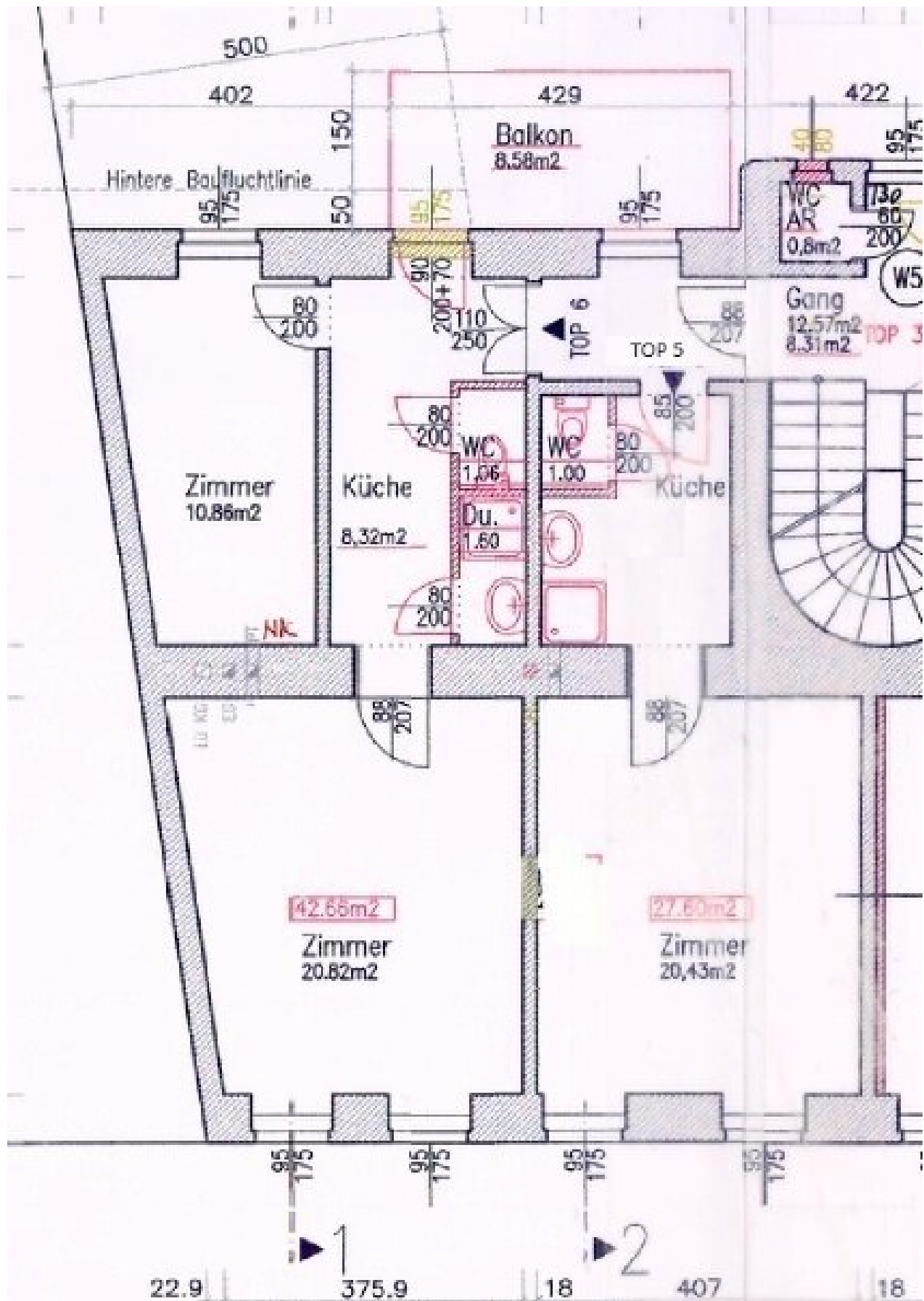












## Objektbeschreibung

*Favoriten zählt zu den vielseitigsten Bezirken Wiens. Kein Wunder! Denn hier wird multikulturell gelebt, kulinarisch gustiert, die Vorzüge des Öffi-Netzes genutzt sowie auf weitläufigen Grünflächen entspannt oder in den umliegenden Bädern (z.B. Amalienbad) geschwommen. Und wer dabei noch täglich frisches Obst oder ein Eis vom Tichy vor der Haustür haben möchte, der wird in diesem gepflegten Zuhause sehr wahrscheinlich sehr glücklich!!*

Beide Wohnungen befinden sich nebeneinander, haben jeweils eigene Eingänge, aber auch einen gemeinsamen Vorraum mit einer eigenen Tür. Beide Wohnungen sind renovierungsbedürftig.

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ihren knapp 43 m<sup>2</sup> besteht auch einem Vorraum, von dem es aus nach rechts auf den ca. 8,5 m<sup>2</sup> großen Balkon geht und geradeaus in das knapp 11 m<sup>2</sup> Schlafzimmer. Beides zeigt zum ruhigen Innenhof.

Zur Linken des Vorraums befindet sich im Gang zum Wohnzimmer die Küchenzeile, in welcher Sie köstliche Gerichte zaubern können. Gegenüber sind die separate Toilette und das Bad mit Dusche untergebracht.

Das knapp 21 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ist zur wenig befahrenen Ettenreichgasse gelegen.

Die 1-Zimmer-Wohnung mit etwas über 28 m<sup>2</sup> besteht aus einem Vorraum mit Küchenzeile, einen separatem WC und einem Bad mit Dusche und einem gut 20 m<sup>2</sup> Wohnraum, der ebenfalls zur wenig befahrenen Ettenreichgasse gelegen ist.

Beide Wohnungen werden zusammen mit einer dritten Wohnung von einer gemeinsamen Gastetagenheizung (effizientes Brennwertgerät, 2021 neu installiert) mit Heizung und Warmwasser versorgt. Die Abrechnung erfolgt für jede Wohnung separat über eigene Wärmemengenzähler.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnungen zu überzeugen. Schreiben Sie uns oder rufen Sie an [0660 4747840](tel:06604747840)!

Zum 3D-Rundgang geht es hier: <https://my.matterport.com/show/?m=D6hUgVHL24G>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m



Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap