

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objektnummer: 1819/89

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Kaufpreis:	265.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Bernhard Friedrich

finallyHOMEReal GmbH
Wipplingerstraße 24-26 / 1a
1010 Wien

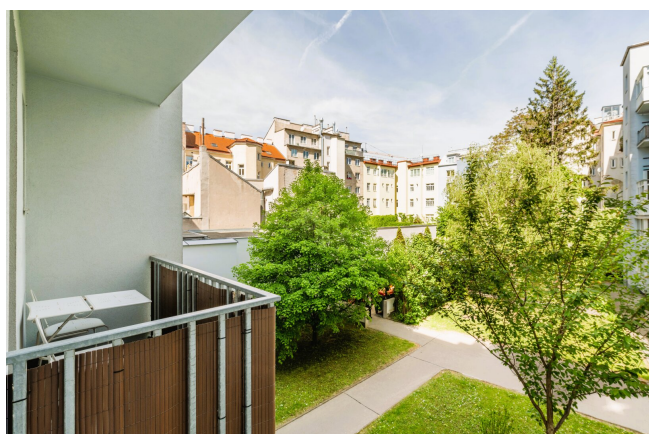
T +43 660 117 9020

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









Wohnung No. 3

KLOPF = Ba/kom

speiß

Küche

435
WONKUCHE
1217²

VOFKEDUM

De

Aufzug:
Schacht

ZIMMER

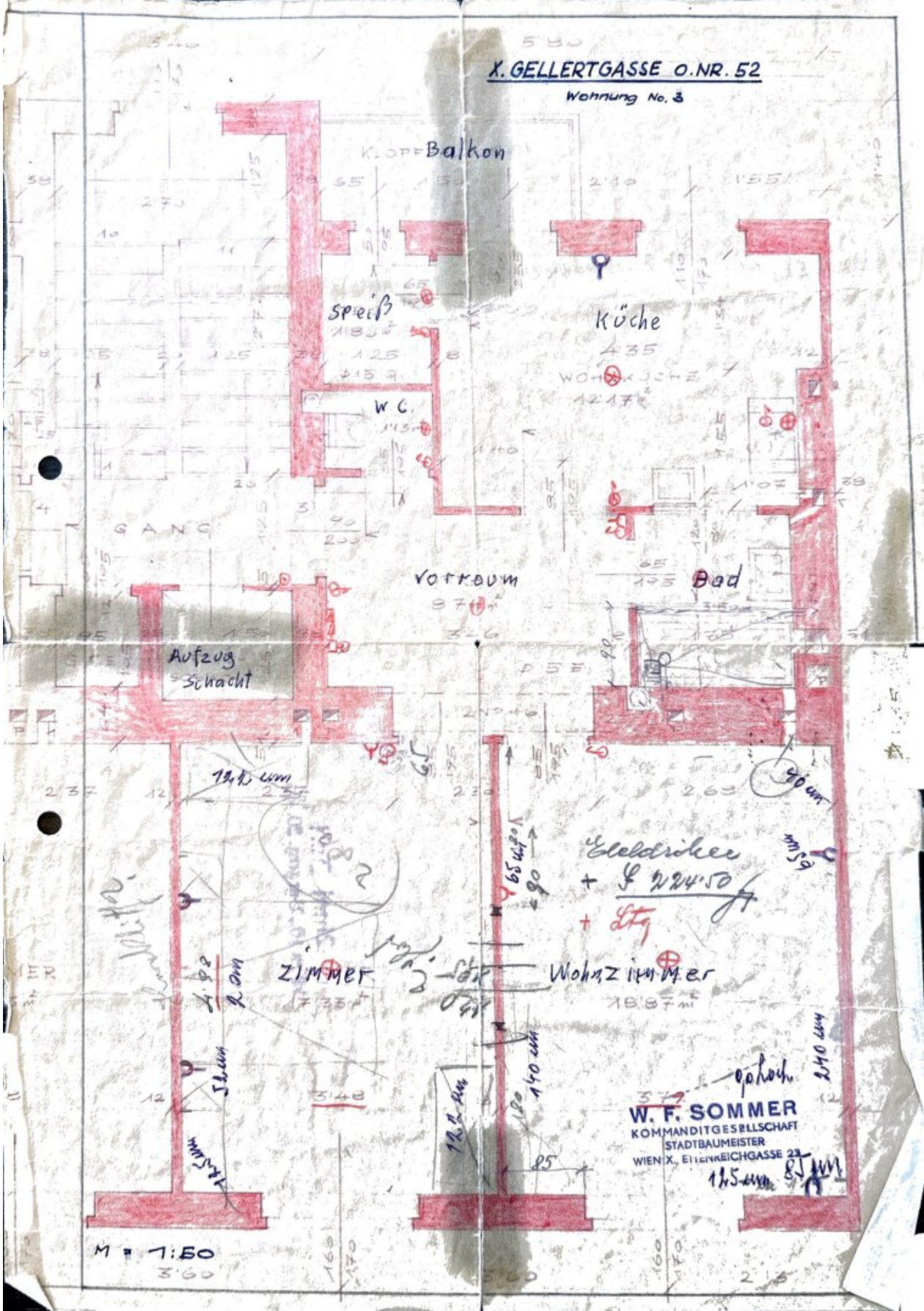
Wohnzimmer

W. F. SOMMER
KOMMANDITGESSELLSCHAFT
STADTBAUMEISTER
WIEN X., EISENREICHGASSE 23

WIEN X., ETIENNEKEICHGASSE 23

X. GELLERTGASSE O. NR. 52

Wohnung No. 3



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle und hervorragend gelegene Eigentumswohnung im beliebten 10. Wiener Gemeindebezirk – nur wenige Schritte von der U1 Station Reumannplatz entfernt. Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen, ausgezeichnete Infrastruktur und ein angenehmes Wohngefühl auf ideale Weise.

Die ca. 65 m² große Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Aufzug und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie zahlreiche Modernisierungen. Ein gemütlicher Balkon mit ca. 3 m² lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Zusätzlich gehört ein praktisches Kellerabteil mit ca. 5 m² zur Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist das vor rund einem Jahr vollständig sanierte Badezimmer, das modern und hochwertig ausgestattet wurde. Auch technisch ist die Wohnung bestens ausgestattet: Die Gastherme der Qualitätsmarke Junkers ist erst 6 Jahre alt und sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Das Gebäude verfügt außerdem über eine moderne Wärmefassade, wodurch die Energieeffizienz verbessert und Heizkosten reduziert werden.

In nur etwa 2 Gehminuten erreichen Sie die U1 Station Reumannplatz – somit gelangen Sie schnell und bequem in die Wiener Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Parks und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Highlights auf einen Blick:

- ca. 65 m² Wohnfläche
- ca. 3 m² Balkon
- ca. 5 m² Kellerabteil
- 1. Stock mit Aufzug
- Badezimmer 2025 komplett saniert
- Moderne Wärmefassade am Haus

- Gastherme von Junkers (6J.)
- Nur 2 Gehminuten zur U1 Reumannplatz
- Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare, kleine Familien, Studenten oder auch als attraktive Wertanlage.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Liebe Grüße

Mario Lebensorger

+43 664 88483706

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

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 <1.000m
Höhere Schule <3.000m

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