

**105 m² Wohnfläche | Moderne Küche | Lift | U1-Nähe |
Sofort bezugsbereit**



Küche

Objektnummer: 1662/3171
Eine Immobilie von RE/MAX 4You

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,30 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,58 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	199,94 €
USt.:	22,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

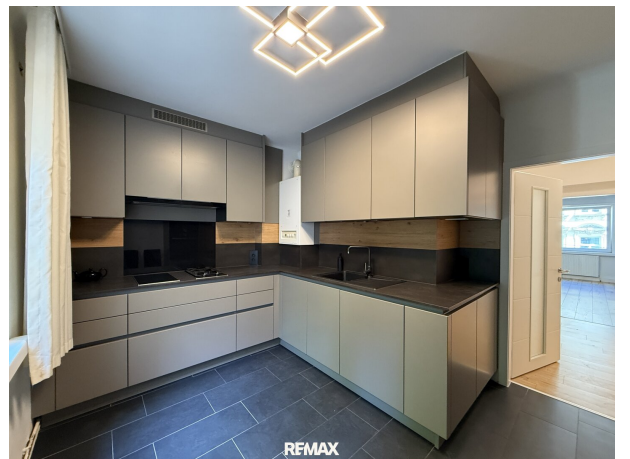
Ihr Ansprechpartner



Silvija Fijuljanin

REMAX 4You
Hernalser Hauptstraße 39
1170 Wien

T +43 1 403 28 90

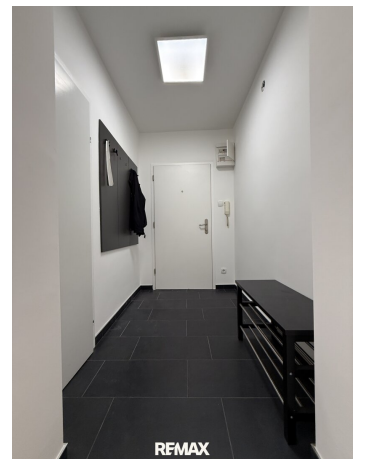


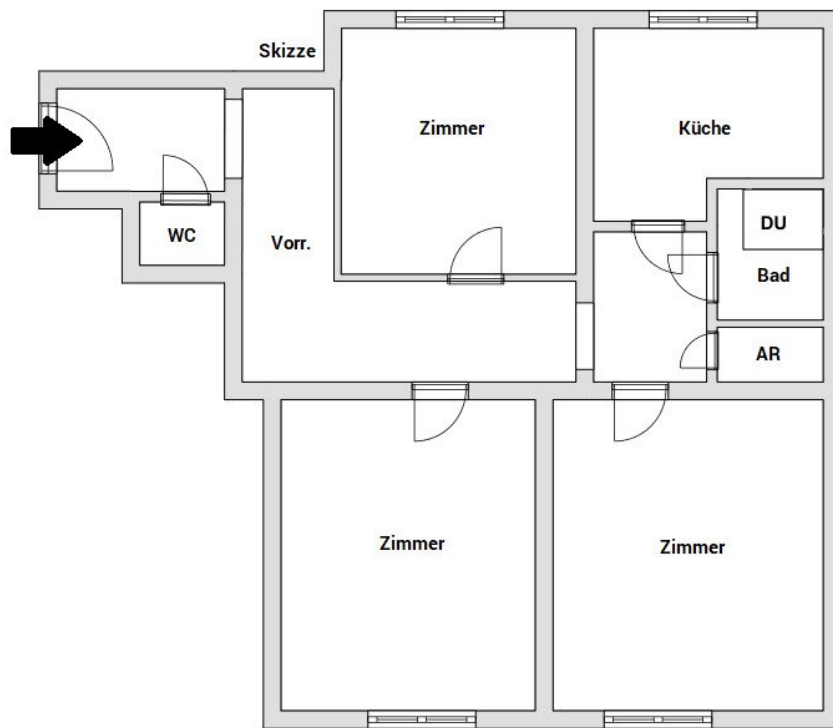




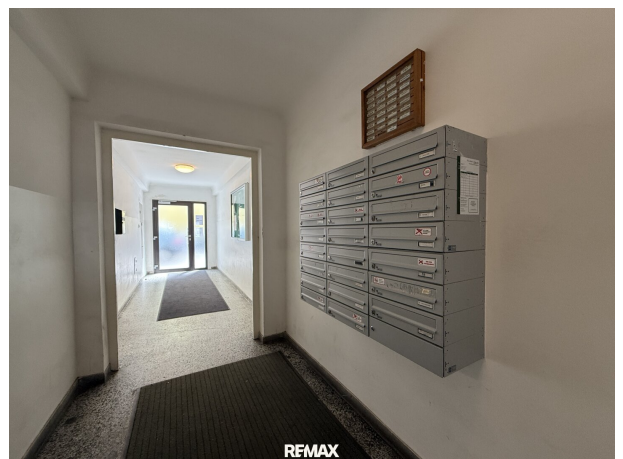
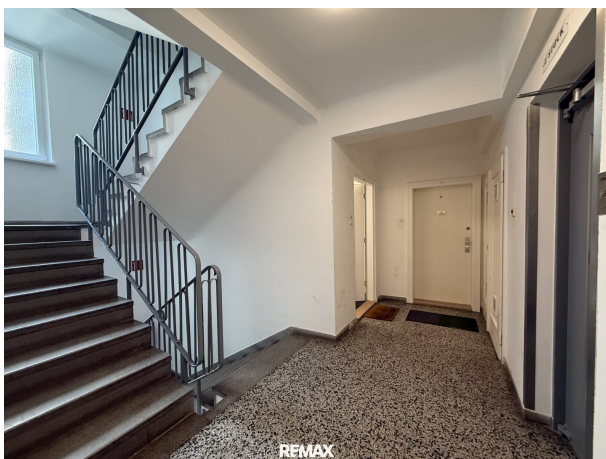








REMAX





Objektbeschreibung

Großzügig, modernisiert und sofort bezugsbereit – diese rund 105 m² große Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses bietet viel Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Bereits beim Betreten fällt der geräumige Eingangsbereich auf, von dem aus sämtliche Räume zentral begehbar sind. Die Wohnung überzeugt mit drei großzügigen Zimmern, einer modernen Einbauküche in einem separaten Küchenraum, einem stilvoll renovierten Badezimmer sowie einer praktischen Abstellkammer.

Die hochwertige Einbauküche wurde erst vor wenigen Jahren erneuert und mit modernen Bosch-Geräten ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist, dass sich die Küche in einem eigenen Raum befindet. Die klare Trennung von Wohn- und Kochbereich schafft zusätzlichen Wohnkomfort und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Auch das Badezimmer wurde geschmackvoll modernisiert und präsentiert sich in zeitlosem Design.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne größere Investitionen bezogen werden.

Mit rund 105 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung deutlich mehr Platz als viele klassische 3-Zimmer-Wohnungen. Die großzügige Raumgestaltung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Wohngemeinschaften.

Highlights

- ca. 105 m² Wohnfläche
- 3 großzügige Zimmer
- moderne Einbauküche mit Bosch-Geräten (ca. 2 Jahre alt) in separatem Küchenraum
- hochwertig renoviertes Badezimmer
- Bad und WC getrennt
- praktische Abstellkammer

- 2. Liftstock
- Kellerabteil
- U1 Reumannplatz fußläufig erreichbar
- ausgezeichnete Infrastruktur
- ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften
- sofort bezugsbereit

Raumaufteilung

- Vorraum
- großzügiger zentraler Gang
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche

- separates WC

- Abstellraum

Lage

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinien 1, 6 und O sowie die Buslinie 65A sind bequem erreichbar. Die U1-Station Reumannplatz ist fußläufig erreichbar und bietet gemeinsam mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. Auch der Wiener Hauptbahnhof sowie die Südosttangente (A23) sind rasch erreichbar.

Trotz der urbanen Lage sind Teile der Wohnung zum ruhigen Innenhof ausgerichtet, was für eine angenehme Wohnqualität sorgt.

Finanzierung

In Kooperation mit erfahrenen Finanzierungspartnern unterstützen wir Sie gerne bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums. Attraktive Konditionen, maßgeschneiderte Lösungen und persönliche Beratung sorgen für eine unkomplizierte Abwicklung.

Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne unverbindlich zu den Möglichkeiten der Immobilienfinanzierung.

Interesse geweckt?

Dann rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

[360° Grad Tour](#)

Hinweis:

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und sofort bezugsbereiten Zustand. Bei einer zeitnahen Kaufabwicklung besteht unter Umständen noch die Möglichkeit, von der befristeten Befreiung der Grundbucheintragungsgebühr zu profitieren (derzeit gültig bis 30.06.2026).

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://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap