

## gemütliche 2 Zimmer-Wohnung – Ihr neues Zuhause im Herzen der Stadt



Wohnzimmer

**Objektnummer: 960/71529**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,48 €
<b>USt.:</b>	12,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg







Wohnzimmer  
ca. 19,20 m<sup>2</sup>

Küche  
ca. 9,04 m<sup>2</sup>

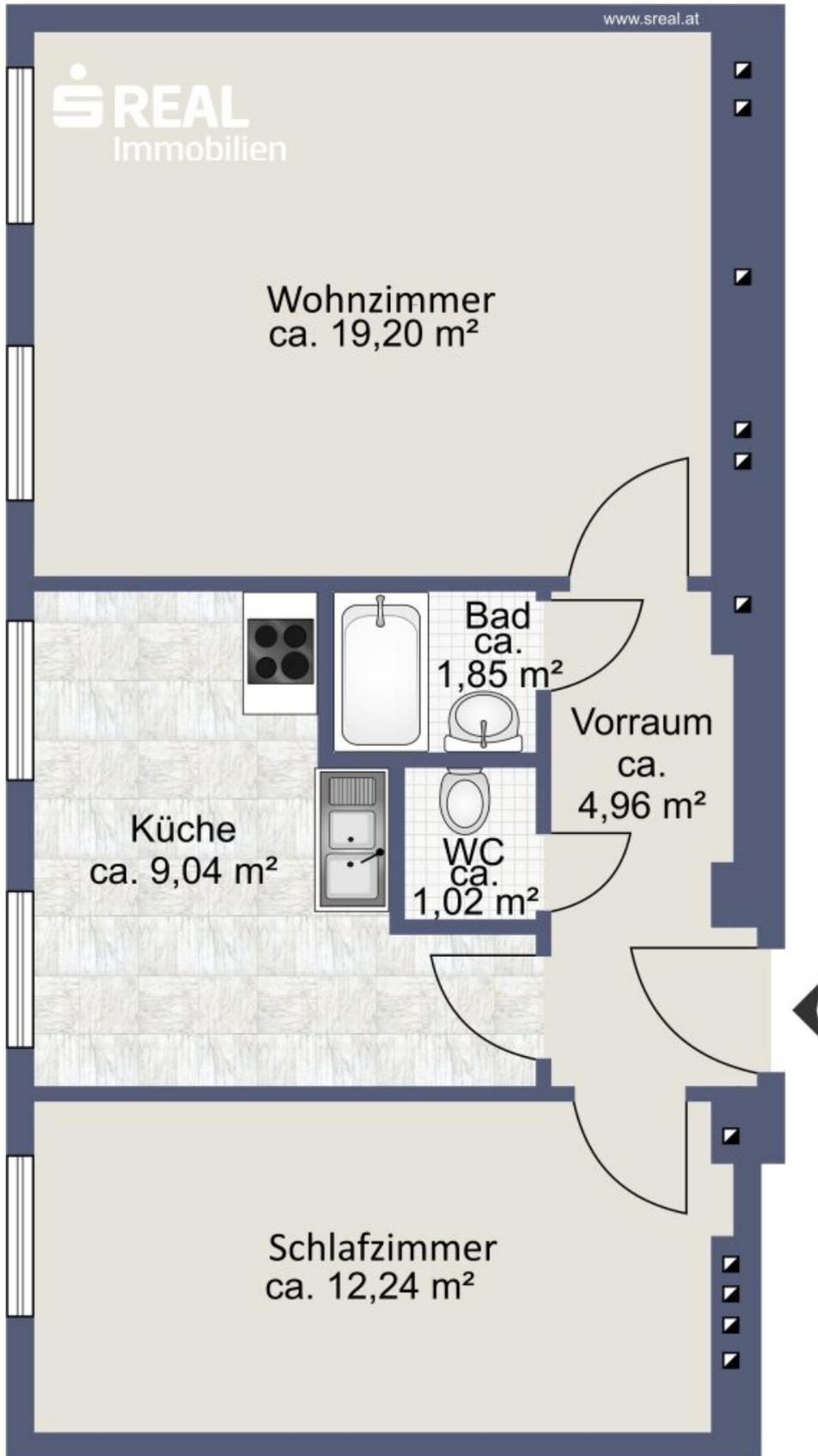
Bad  
ca.  
1,85 m<sup>2</sup>

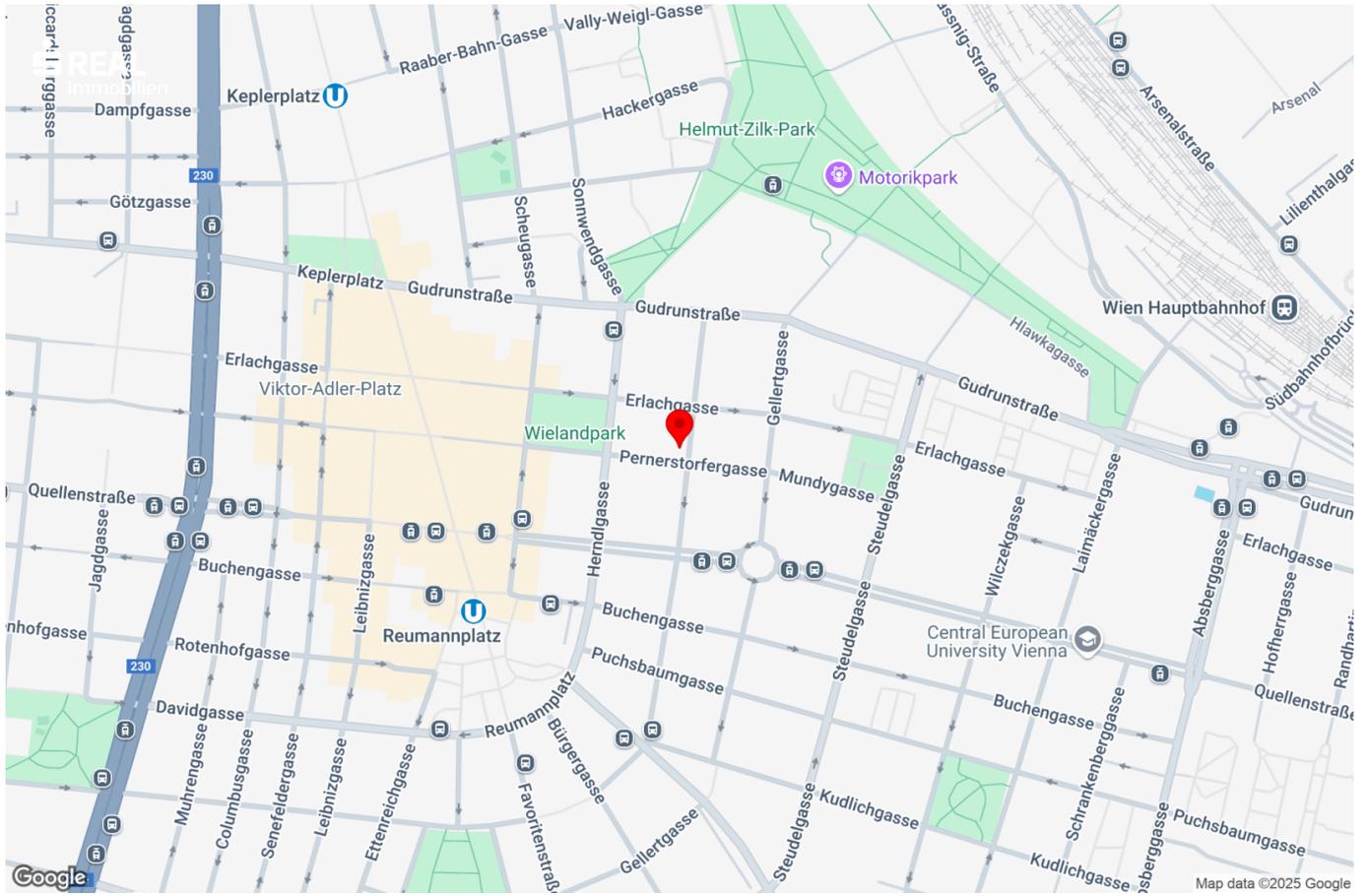
Vorraum  
ca.  
4,96 m<sup>2</sup>

WC  
ca.  
1,02 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer  
ca. 12,24 m<sup>2</sup>

Planskizze





## Objektbeschreibung

Diese optimal geschnittene, **ca. 49 m<sup>2</sup>** große Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses und verbindet hohe Lebensqualität mit Komfort.

### Raumaufteilung:

- **großzügiges Vorzimmer**
- **helles Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **separate Einbauküche** mit Geräten und großem Fenster
- **Badezimmer** mit Waschtisch, Handtuchtrockner und Dusche
- **separates WC**

### Ausstattung & Komfort:

- **2fach verglaste Kunststofffenster** mit **Außenrollläden** für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz
- **geräumiges Kellerabteil**
- **separate Einbauküche** inkl. sämtlicher **Geräte**
- **effiziente Gas-Etagenheizung**, regelmäßig gewartete Therme

Ab Sommer 2026 ist eine umfassende Gebäudesanierung geplant, die voraussichtlich bis Sommer 2027 abgeschlossen sein wird. Die Sanierungsmaßnahmen umfassen unter anderem die Fassadenerneuerung mit Wärmedämmung, den Austausch der Fenster in den Wohnungen und im Stiegenhaus gegen dreifach verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie den Tausch der Hauseingangstüren (sowohl zur Hofseite als auch zur Straßenseite) und die Dachdämmung. Für weitere Informationen stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung sowie das Instandhaltungskonzept zur Verfügung.

### Lage & Infrastruktur:

Nur wenige Gehminuten entfernt, erreichen Sie die U-Bahnstation "Reumannplatz" (U1), die exzellente Anbindungen an das Stadtzentrum und weitere öffentliche Verkehrsmittel bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis zu kleinen Geschäften, sowie Restaurants und Cafés. Grünflächen wie der Erholungspark "Wienerberg" laden zum Entspannen und Sport ein, während verschiedene Schulen und Kindergärten im Umkreis für Familien eine ideale Infrastruktur bieten. Die zentrale Lage ermöglicht es, alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens zu genießen, ohne auf ruhige Wohnqualität verzichten zu müssen.

## **Fazit:**

Diese Wohnung kombiniert eine hervorragende Infrastruktur mit naturnaher Erholung – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität suchen.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3111726?accessKey=6733>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap