

**Moderne 4-Zimmer-Wohnung in 1100 Wien – Ihr neues
Zuhause für 325.000 €!**



Objektnummer: 12231

Eine Immobilie von B&Co GmbH REALTA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	210,00 €
USt.:	29,00 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

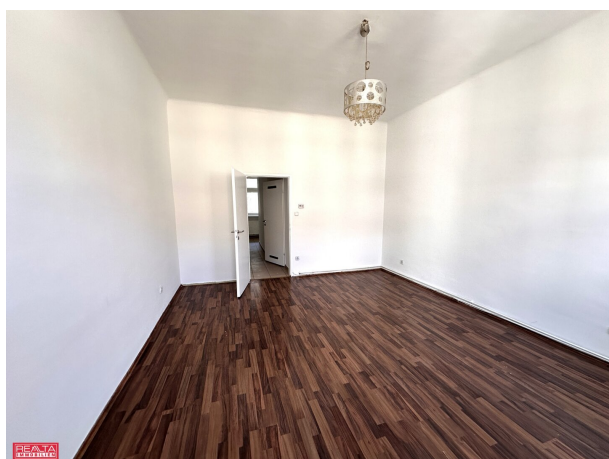


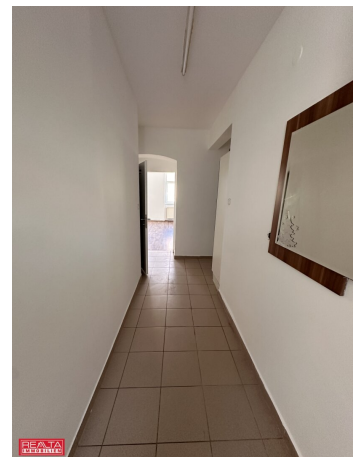
Chanan Babacsayv

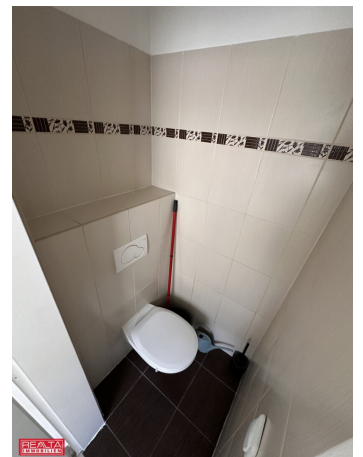
B&Co GmbH REALTA Immobilien
Rudolfsplatz 12/10a
1010 Wien

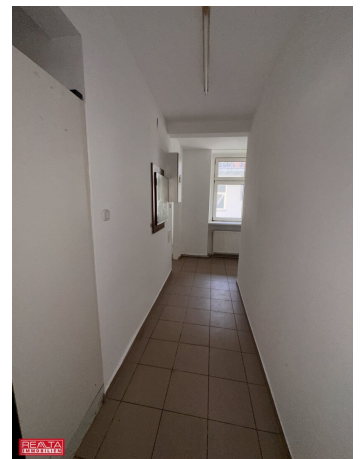
H +43 699 10197103

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









Objektbeschreibung

Altbauwohnung mit Lift – 3 Schlafzimmer im Herzen von Favoriten

Diese charmante **Altbauwohnung im 3. Liftstock** überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung und viel Gestaltungspotenzial. Über das Vorzimmer gelangt man in das Kinderzimmer, das Badezimmer sowie in die **Küchenzeile am Gang**, die bei Bedarf **leicht versetzbar** ist. Zusätzlich stehen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in **brauchbarem Zustand**, wobei **Installationen und Elektrik bereits vor einigen Jahren erneuert** wurden und daher als aktuell gelten.

Das Haus selbst wird umfassend modernisiert: Für 2025 sind u. a. Dach- und Fassadensanierung, Kellertrockenlegung, Erneuerung der Elektrosteigleitungen sowie der Einbau von Wasserzählern beschlossen. Die Finanzierung ist durch Rücklagen und Sondervorschreibungen gesichert.

Highlights

- Altbaucharme mit hohen Räumen
- 3. Liftstock
- 3 Schlafzimmer + Kinderzimmer
- Küchenzeile am Gang, leicht versetzbar
- Installationen & Elektrik erneuert
- Geplante Sanierungsmaßnahmen im Haus (Dach, Fassade, Leitungen etc.)

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Siccardsburggasse 5, 1100 Wien**, nur wenige Minuten von den U1-Stationen **Reumannplatz** und **Keplerplatz** entfernt. Straßenbahn (6, 11, O) und Bus (14A, 68A, 68B) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der **Hauptbahnhof Wien** ist schnell erreichbar.

Die **Infrastruktur** ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten liegen im direkten Umfeld. Für Freizeit und Erholung sorgen der Alois-Drasche-Park, der Belgradplatz und der Waldmüllerpark.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap