

**"Erstbezug nach Sanierung!"**



Wohnzimmer gestagt

**Objektnummer: 1626\_28171**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 48,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	189.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Fetscher**

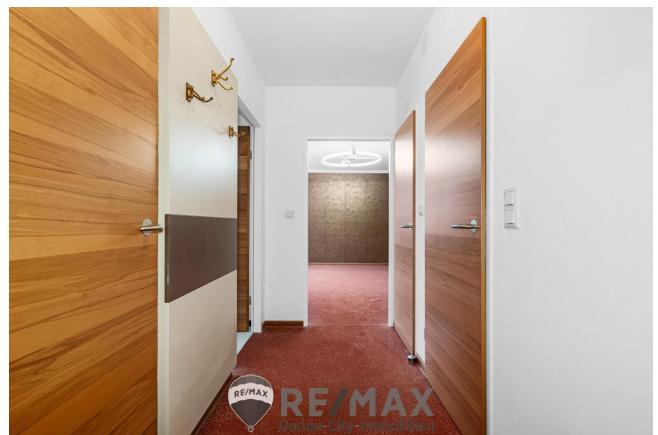
RE/MAX Favorit  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 699 10 10 26 76

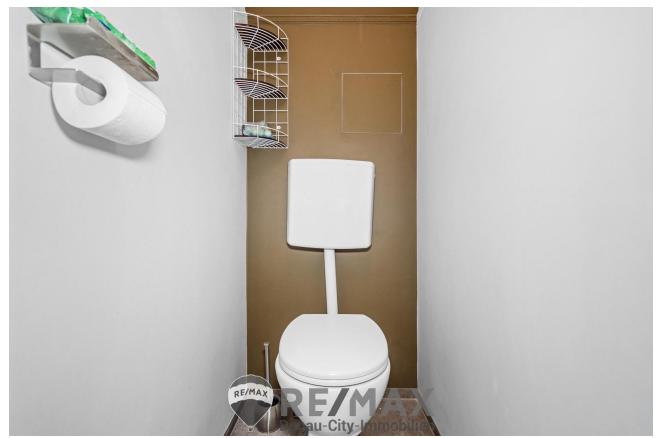
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



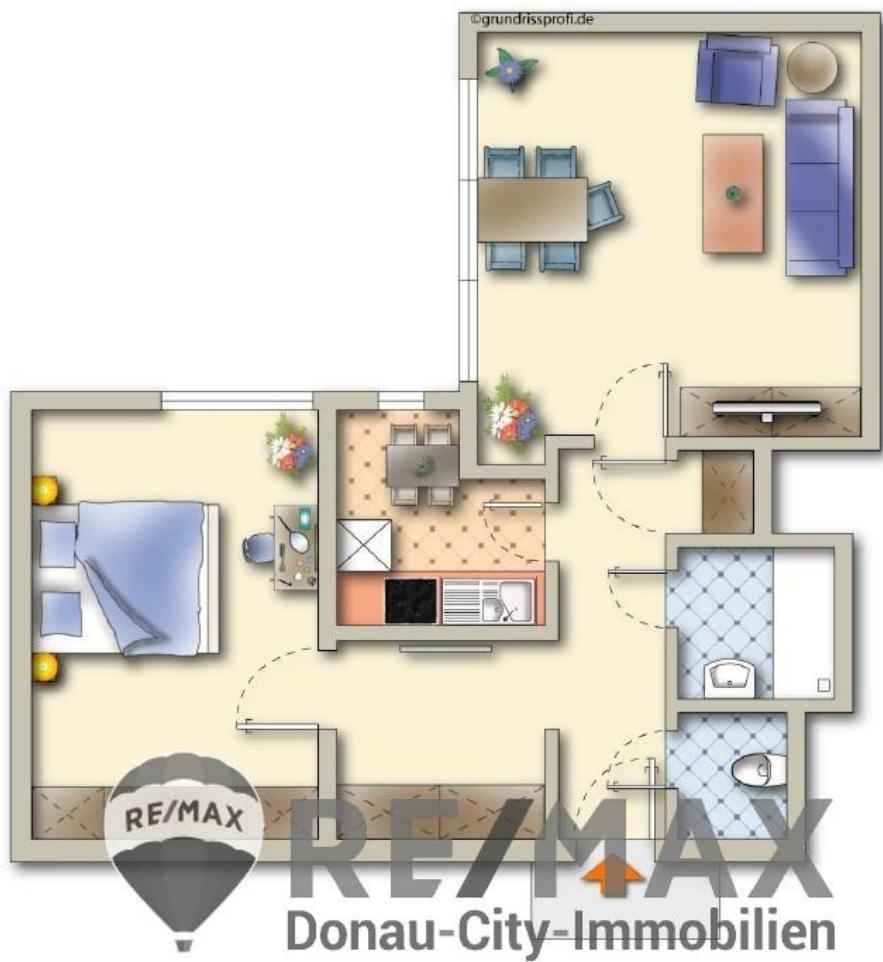












# Objektbeschreibung

**"Erstbezug nach Sanierung!"**

**OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen,  
am Freitag, den 09.01.2026 ,ab 15:00 Uhr bis 17:00 Uhr und am Samstag, den 10.01.2026,  
ab 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr!  
Um Anmeldung wird gebeten!**

großartige Gelegenheit zum Erwerb einer Revitalisierten zwei Zimmer Wohnung unweit des Quellenplatzes im Herzen von Favoriten.

Sie suchen ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort, praktische Raumauflteilung und beste Lage vereint, dann haben Sie gefunden wonach Sie suchen!

Die Wohnung liegt im 6. Liftstock eines sehr gepflegten Hauses das Anfang der 60iger in der Buchengasse errichtet wurde.

Highlights der Wohnung:

Moderne, neuwertige Küche, die Kochfreude aufkommen lässt

Strahlend heller Wohnbereich

Gemütliches Schlafzimmer

Praktischer Durchgangsraum, perfekt als Garderobe oder stilvoller Ankleidebereich

Modernes Badezimmer mit Dusche

Separates WC für zusätzlichen Komfort

Pflegeleichter Boden

Extravagante Tapeten für besondere Atmosphäre

**Lage die begeistert:**

in unmittelbarer Nähe zum Quellenplatz wo das Leben pulsiert und alles füsslig erreichbar ist.

Öffentliche Verkehrsmittel direkt ums Eck

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Märkte, Cafés & Restaurants

Rascher Anschluss zur Favoritenstraße, dem Hauptbahnhof und in die Innenstadt

Hier treffen urbaner Flair, Lebensqualität und Komfort perfekt aufeinander!

Betriebskosten Brutto € 170,03

Heizung und Warmwasser € 51,79

Gesamt Brutto € 221,82

**Richtpreis: € 189.000.-- \*)**

**\*) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 48.6  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwC  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.27  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: