

**Reserviert! Perfekte Raumaufteilung! Freundliche 2-3  
Zimmer-Wohnung in familiärem Wohnhaus!  
Ausgezeichnete Infrastruktur! Nahe Reumannplatz!**



Küche Visualisierung

**Objektnummer: 5630/302**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 135,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,18
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,05 €
<b>USt.:</b>	9,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien













## Objektbeschreibung

**BEREIT FÜR EIN PULSIERENDES LEBEN MITTEN IM HERZEN DES 10. BEZIRKS?**

**IDEALER GRUNDRISS FÜR PAARE - FAMILIEN - HOME OFFICE! ANLEGER GEEIGNET!**

Direkt um die Ecke des Reumannplatzes steht diese **charmante 2.5-Zimmer-Wohnung** in einem kleinen, **sehr gepflegten Wohnhaus** im 3. Stock (kein Lift) zum unmittelbaren Verkauf.

Neben dem **attraktiven Preis-Leistungsverhältnis** bietet die Wohnung eine **ideale Kombination** aus **Charme, Funktionalität** sowie einen durchdachten **Grundriss** in einer **begehrten Lage** inmitten des 10. Bezirks.

Insgesamt erstreckt sich die Wohnung auf **ca. 85m<sup>2</sup> Nutzfläche** und gliedert sich derzeit in 2.5 Zimmer mit Option auf ein drittes Zimmer.

Vom **großzügigen Vorraum** sind alle Räume **zentral begehbar**:

- die *separate Küche* mit Essplatz und Fenster in den Innenhof
- das *Schlafzimmer* mit Einbauschränk und Fenster in den Innenhof
- das *geräumige Wohnzimmer*, das mit dem Kinderzimmer zusammengelegt wurde
- das *Badezimmer* mit Wanne und die *separate Toilette*

Bis vor wenigen Monaten war die Wohnung noch bewohnt und präsentiert sich in einem **funktionstüchtigen**, aber mitunter renovierungsbedürftigen **Zustand**.

Das **Herzstück** ist sicherlich der **weitläufige, südwestlich ausgerichtete Wohnsalon**, der bei Bedarf wieder geteilt werden kann, sodass ein zweites Schlafzimmer zur Verfügung steht. Unter den Teppichböden ist teilweise noch der **alte, schöne Stabparkett** verlegt, die Nassräume sind **verflies**.

Die **neuen Fenster sind 2-fach** verglast und mit **Innenjalousien** ausgestattet. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung, die Therme befindet sich im Vorzimmer.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Im **Dachboden** steht allen Bewohnern des Hauses eine **Waschküche** zur Verfügung.

Da die Liegenschaft mit einem Darlehen des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds errichtet wurde, das nach **RBG1987** begünstigt zurück bezahlt wurde, können Anleger bei Vermietung von einem angemessenen Mietzins ausgehen.

Der aktuelle Stand der **Reparaturrücklage** beträgt rund €160.000,-, wobei nach Auskunft der Hausverwaltung eine Dachsanierung ansteht. Gerne sende ich Ihnen hierzu weitere

Unterlagen sowie die Protokolle der Eigentümerversammlungen zu.

Beim ausgeschriebenen Preis von **Euro 270.000,-** handelt es sich um einen **Richtpreis**, der je nach Nachfrage nach oben oder unten variieren kann.

### **Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

### **DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Wohnfläche ca. 85m<sup>2</sup>
- 2.5 Zimmer mit Option auf 3 Zimmer
- 3. Stock (kein Lift)
- Bad mit Wanne und Waschmaschine
- Sep. WC
- Sep. Küche mit Essplatz
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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