

**Modern sanierte 3 Zimmer Wohnung mit großem Potenzial
in top Lage nahe U1 & Amalienbad (befristet vermietet!)**



Objektnummer: 25440

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	153,00 €
USt.:	16,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek

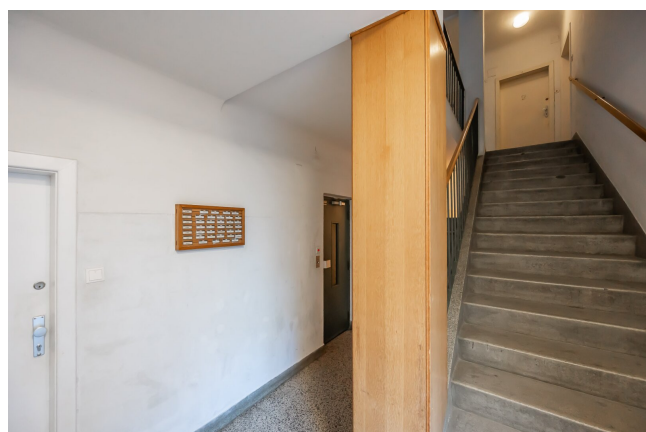
Mittelsmann Philipp Sulek GmbH
Fasangasse 30/10
1030 Wien



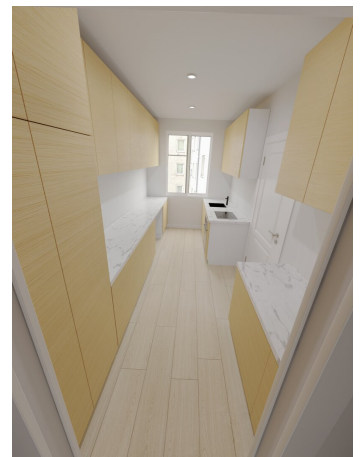




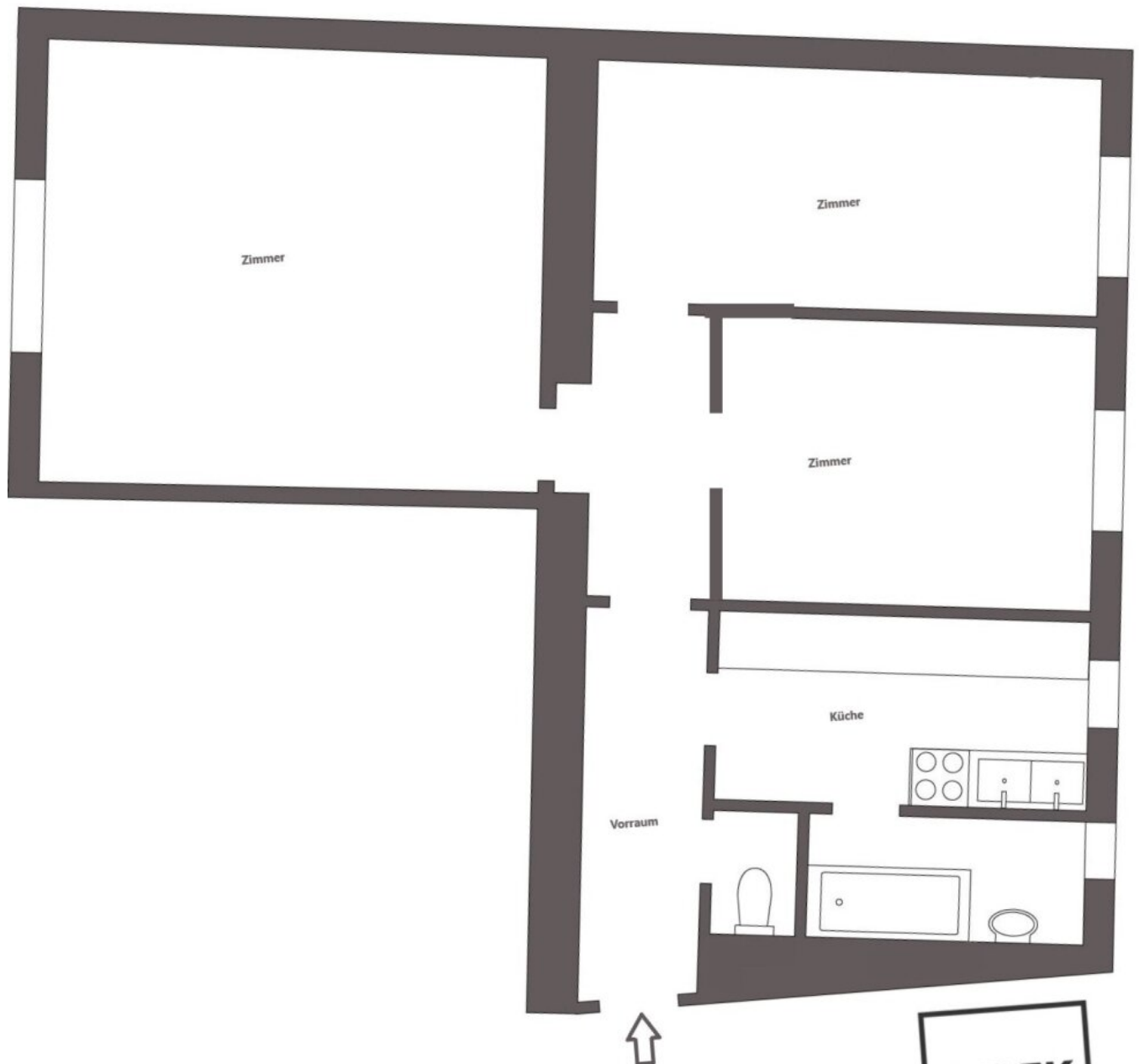












Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular](#) oder um telefonische Kontaktaufnahme!

Herzlichen Dank!

Wohnung

Zum Verkauf steht eine ca. 73 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Infrastruktur im 10. Bezirk.

Eine neue Küche ist vorhanden.

Details im Überblick:

- rd. 73 m² Wohnfläche
- 1. Etage - Lift vorhanden
- Raumaufteilung: durchgestreckte Wohnung mit zentralem Vorraum, drei Wohnräumen, separate Küche (voll ausgestattet)
- modernes Badezimmer mit Dusche, Doppelhandwaschbecken samt Spiegelschrank, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster zum Lüften
- separates WC

Das Wohnzimmer ist südseitig, zur Puchsbaumgasse hin, ausgerichtet und daher sehr hell. Die Schlafzimmer sind idealerweise hofseitig ausgerichtet und daher als ruhig zu beschreiben.

In den Wohnräumen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, in den Nassräumen finden Sie schöne, graue, zeitlose Fliesen vor.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Die Gas-Kombi-Therme befindet sich im Badezimmer.

Gut zu Wissen:

- Der Rücklagenstand beträgt ca. 133.000€ (Stichtag: November 2023).
- Aktuell ist Wohnung seit. 1.8.25 auf 3 Jahre befristet vermietet (1.490€ Brutto). Besichtigungen nach Absprache mit den Mietern möglich.

Infrastruktur/Lage:

Die Lage, direkt beim Reumannplatz und an der Einkaufsstraße Favoritenstraße gelegen, spricht absolut für sich. Die Wohnung ist perfekt über die U-Bahn-Station der Linie U1 "Reumannplatz", sowie durch weitere Haltestelle mehrerer Straßenbahn- und Buslinien (z.B. U1, 65A, 68A, 68 B, 6,11 etc.) in unmittelbarer Nähe an den öffentlichen Verkehr angebunden. Sie erreichen die Innenstadt mit der Linie-U1 binnen 5-10 Minuten. Weiters hat der Reumannplatz sowie die Favoritenstraße und Umgebung unzählige Geschäfte, vielfältige Lokale/Restaurants und sonstiges zu bieten: Ärzte, Apotheken, Banken, Ströck, der Mann, u.v.m. befinden sich somit in Gehreichweite.

Für Familien besonders interessant: mehrere Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind fußläufig ebenfalls bequem erreichbar.

Für Freizeitaktivitäten im Freien bieten sich mehrere umliegende Grünflächen an, z.B.: Wielandpark, Antonspark oder der große und beliebte Helmut-Zilk-Park inkl. Motorikpark.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und um Nennung konkreter Terminvorschläge.

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf die Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap