

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

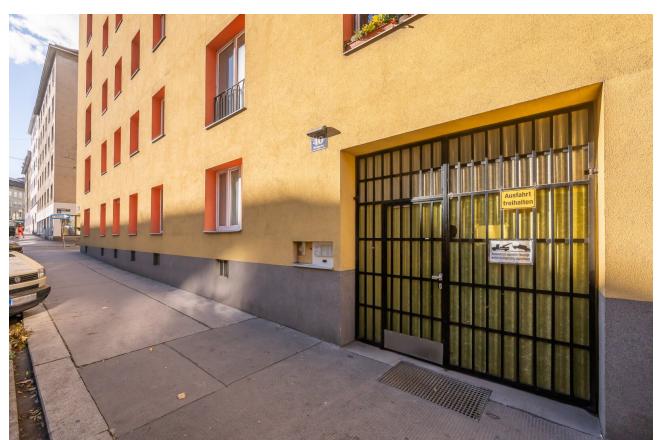


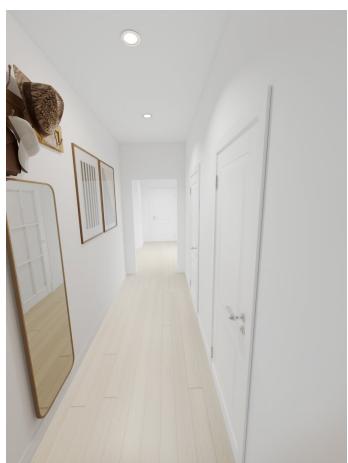
















**SULEK**  
IMMOBILIEN

# 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 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Infrastruktur im 10. Bezirk.

Eine neue Küche ist vorhanden.

### **Details im Überblick:**

- rd. 73 m<sup>2</sup> 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