

**U1-Reumannplatz: bildhübsche 3-Zimmerwohnung,  
modernisiert, DAN-Küche, Anlegerhit: gut vermietet  
(befristet bis 31.07.2026), Nähe Fußgängerzone Favoriten,  
U1!**



Zimmer 1

**Objektnummer: 6866**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>          | 1955                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert                             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 53,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 1  |
| <b>Keller:</b>           | 6,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>E</b> 162,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 215.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 124,65 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 12,47 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

7.740,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits

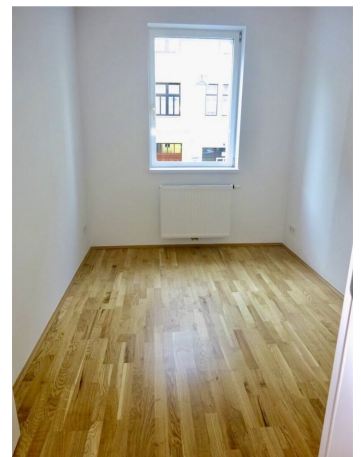
Immobilien Ribarits OG  
Alliiertenstraße 7/18  
1020 Wien

H 0699 194 604 64  
F 0125330339642

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

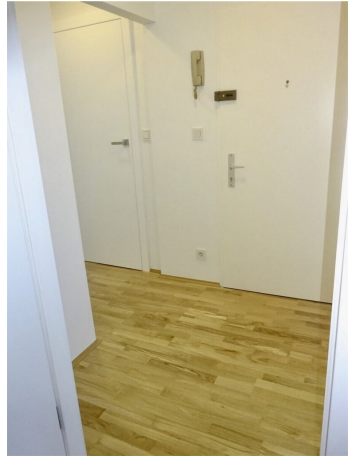


termin zur





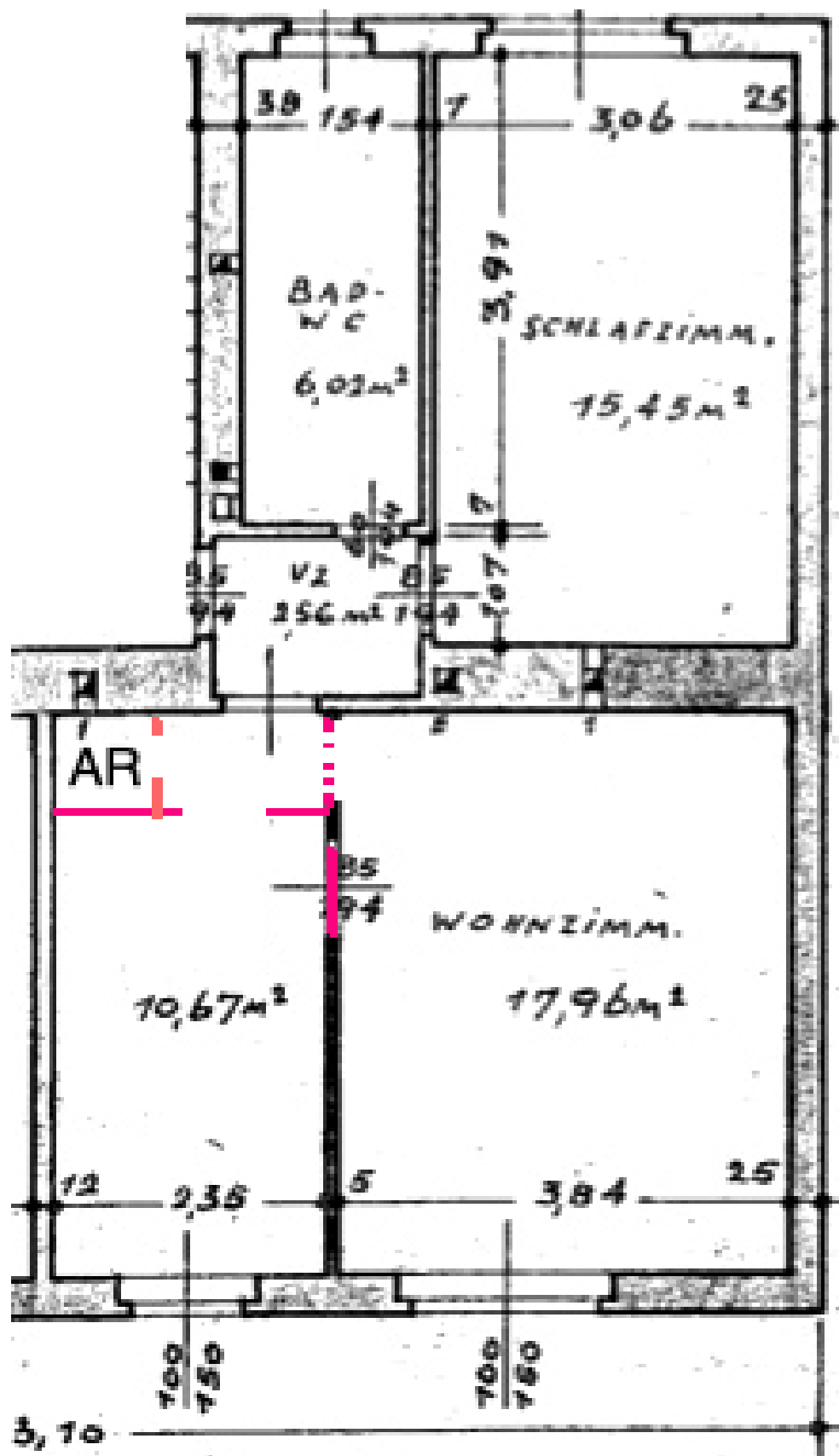












## Objektbeschreibung

Nur etwa 3 min. zu Fuß entfernt von der U1-Reumannplatz und der Fußgängerzone Favoriten liegt die bildhübsche Wohnung im 1. Stock eines gepflegten Hauses Baujahr 1955. Die Wohnung ist sehr freundlich (südlich ausgerichtet).

Es gibt 3 Zimmer, davon eines ein Wohnraum mit integrierter Küche (DAN-Küche mit allen wichtigen Geräten), ein Bad sowie einen Abstellraum.

Alle Zimmer sind getrennt begehbar. Es gibt ein großes und ein kleines Schlafzimmer.

Die Wohnung wurde vor nicht langer Zeit aufwendig saniert.

Parkettböden, Bad mit Wanne, beheizbarem Handtuchhalter, WC und Waschmaschinen-Anschluss). Gasetagenheizung.

Ein großes Kellerabteil ist vorhanden (ca. 6 m<sup>2</sup>).

Wohnraum und ein Schlafzimmer gehen auf eine ruhige Gasse, das andere Schlafzimmer geht in einen Innenhof.

Die Wohnung ist **zurzeit vermietet. Befristet bis 31.07.2026**. Die derzeitige Gesamtmiete beträgt € 812,80. brutto (darin sind die € 220,22 an Betriebskosten enthalten).

Gepflegtes Haus.

HWB (kWh/m<sup>2</sup>a): 162,5. Klasse E. Auch das Haus wurde vor nicht langer Zeit modernisiert und erhielt eine Wärmeschutzfassade. Ein Sanierungsdarlehen wurde dazu aufgenommen. Bei dem Sanierungsdarlehen handelt es sich um ein Darlehen, welches über die Rücklagenvorschreibung zurückbezahlt wird und vom Käufer zu übernehmen ist. Das Darlehen läuft noch bis 05 2029 und wird in 2 Jahresraten zurückbezahlt. Der für diese Wohnung aushaftende Gesamtbetrag: etwa € 3.600.-

Betriebskosten: € 220,22 (diese Betriebskosten beinhalten € 124,65 Betriebskosten netto, € 12,47 Ust. und € 83,10 Reparaturrücklage). Die Rückzahlung des Haus-Sanierungs-Darlehens ist laut Information der Hausverwaltung darin enthalten.

Sehr gute Lage. Mit der U1 ist man in wenigen Minuten am Stephansplatz. Die Linien 6 und 67 sind ebenfalls gleich in der Nähe.

Die Fußgängerzone Favoriten bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Gastronomiebetriebe. Auch der beliebte Victor-Adler-Markt ist nicht weit.

Der neue Hauptbahnhof ist leicht zu erreichen.

Die Wohnung besticht durch die Toplage, den sehr guten Zustand nach der Sanierung, die gute Raumaufteilung und die Freundlichkeit.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits: 0699/19460464 oder an Herrn Gregor Lesniewski: 0699/11306746.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.