

**"Erste Reihe fußfrei !" 1A Lage Reumannplatz für Singles und Paare - Klimatisierte Dachterrassen Wohnung mit Fernblick**



**Objektnummer: 7939/2300160795**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	56,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,51 €
<b>USt.:</b>	18,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



Wir vermitteln gerne auch Ihre Immobilie

Werbung auf über 70 Internet-Portalen

**Top Makler 2023**  
Immo-Company

**IHRE IMMOBILIENBERATERIN**  
in der Region:  
**Susanne Kusbach**  
0699 / 184 100 20  
susanne.kusbach@immo-company.at



**immo company** HAAS & URBAN IMMOBILIEN  
www.immo-company.at



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist perfekt für Singles und Paare welche jeden Tag auf´s Neue einen atemberaubenden Ausblick auf das Stadtleben mit Sonnenuntergang genießen, den urbanen lifestyle schätzen und besonders Wohnen möchten.

Ein Personenaufzug bringt Sie in den letzten Stock ins Terrassengeschoss.

Schon beim Betreten werden Sie feststellen, dass diese Wohnung gut geschnittene 56m<sup>2</sup> bietet. Der zentrale Eingangsbereich, ein großzügiger Vorraum führt Sie in Küche, Bad und Wohnzimmer.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie weiter in das Schlafzimmer und auf die Ost,- Südost,- u. Süd ausgerichtete Dachterrasse. Zudem blicken Sie auch vom Schlafzimmerfenster aus auf den südlichen Teil der Terrasse.

Das Badezimmer weist ebenso eine komfortable Größe auf, besitzt ein Fenster und wurde ausgestattet mit einer Wanne inklusive Duscheinheit, einem Badmöbel mit Waschbecken, beheizbaren Handtuchhalter so wie einem WC und Bidet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Fußbodenheizung an kalten Wintertagen für warme Füße.

An besonders heißen Sommertagen können Sie sich dann über die kühle Brise einer Klimaanlage, jeweils in Schlaf,- und Wohnzimmer erfreuen.

Gestalten Sie Ihre Traumwohnung ohne Einschränkung und ganz nach Ihren Vorstellungen, in dieser Wohnung gibt es "keine Dachschrägen" Sie können also die ganzen 56,01m<sup>2</sup> an Wohnfläche nutzen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und liegt quasi vor der Tür. In nur ca. 3min. zu Fuß erreichen Sie die U-Bahn Station Reumannplatz, die Bushaltestelle und Straßenbahn und sind damit bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, der Verteilerkreis Favoriten mit dem Zubringer zur Autobahn ist in nur ca. 7min. und der Wiener Hauptbahnhof in nur ca. 6min. einfach und schnell zu erreichen.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt oder Einkaufszentrum - alles ist in kurzer Zeit und vor allem auch zu Fuß erreichbar.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass Sie von der Lage dieser traumhaften Wohnung begeistert sein werden!

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung !!!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap