

**NEU\* - URBANER LIFESTYLE TRIFFT WELLNESS:  
HOCHWERTIG SANIERTE LOGGIWOHNUNG MIT SAUNA  
& HOMEOFFICE NAHE U1**



**Objektnummer: 2468**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,57
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,70 €
<b>Heizkosten:</b>	122,18 €
<b>USt.:</b>	41,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

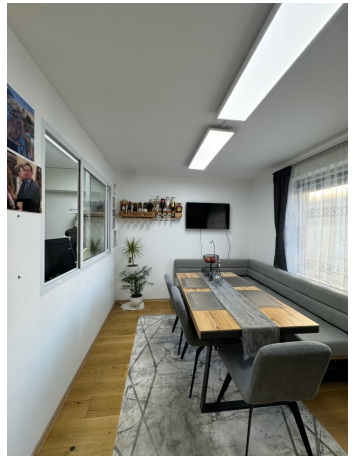
## Ihr Ansprechpartner

### Immobilien Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10-11  
1190 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







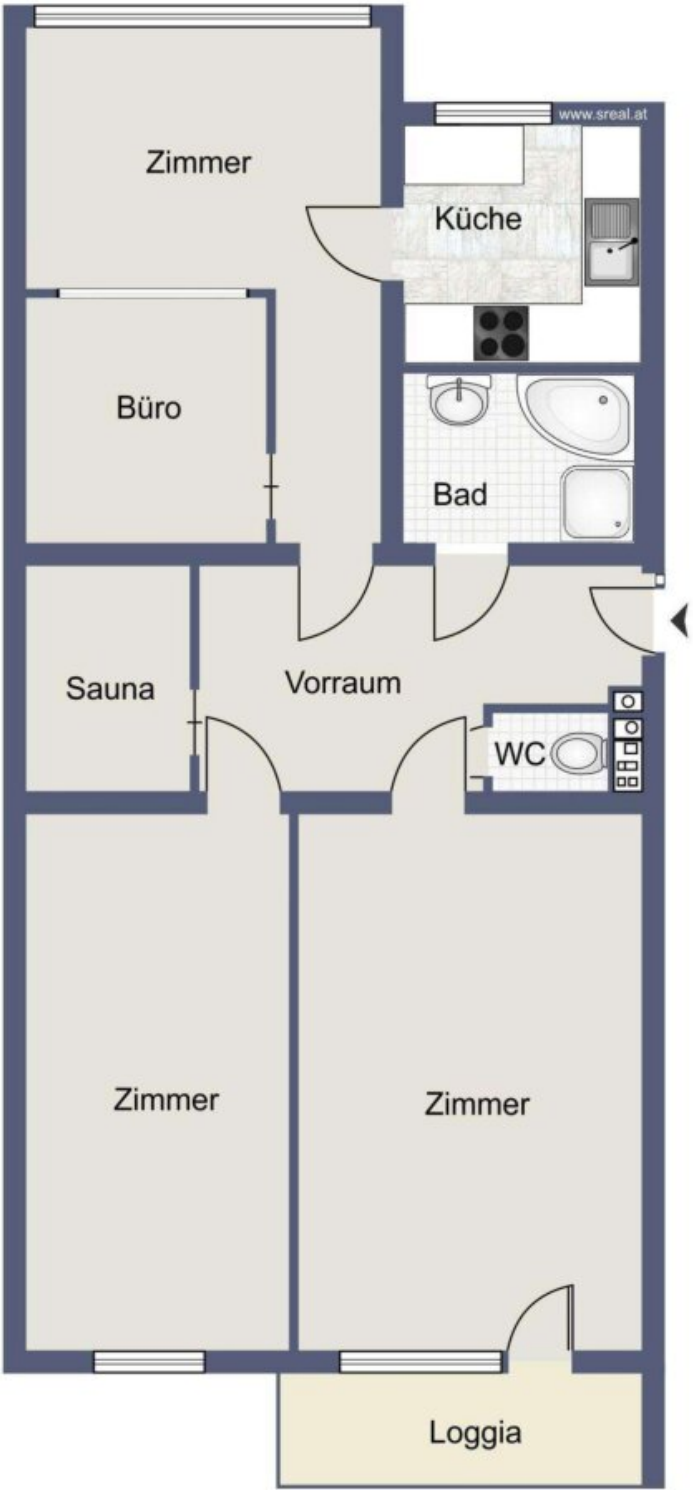








# Plan



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügige, hochwertig sanierte und modern ausgestattete **Eigentumswohnung** in unmittelbarer Nähe der **U-Bahn-Station Reumannplatz**. Die südseitig ausgerichtete Wohnung besticht durch eine **lichtdurchflutete Wohnatmosphäre**, eine **großzügige Freifläche** mit **Loggia** sowie zahlreiche **exklusive Extras**. Dank der **Lage in einem höheren Liftstock** genießen Sie nicht nur eine angenehme Ruhe, sondern auch einen wunderschönen Ausblick. Diese Immobilie vereint **stilvolles Wohnen mit bester Anbindung** und höchsten Wohnkomfort!

Das Wohnhaus überzeugt durch seine kontinuierliche Pflege und Instandhaltung. Mit einer Instandhaltungsrücklage von rund **€ 129.000,00** ist das Gebäude finanziell bestens aufgestellt.

Ein weiteres Highlight sind die **erfreulich niedrigen Betriebskosten**, da die Heizkostenvorschreibung bereits in der Gesamtvorschreibung enthalten ist – ein echter Vorteil für die Bewohner!

Die **Hauszentralheizung** sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit und übernimmt auch die Warmwasseraufbereitung.

Zusätzlich profitieren Sie von praktischen Gemeinschaftseinrichtungen wie einem **Kellerabteil**, einer **Waschküche** und einem **Fahrradraum**, die Ihnen selbstverständlich zur Verfügung stehen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit einem Personenaufzug erreichbar. Sie bietet ausreichend Platz für ein modernes, ausgeglichenes Leben zwischen Arbeit und Freizeit – eine perfekte Kombination aus Homeoffice, Wellness und Wohnen!

**Besonderes Highlight:** Im Eingangsbereich wurde eine **begehbare Infrarot-Sauna** integriert, die Ihre persönliche Wellness-Oase schafft.

### Raumaufteilung

- **Wohnzimmer:**

Der zentrale, lichtdurchflutete Wohnbereich mit ca. **23 m<sup>2</sup>** ist nach Süden ausgerichtet und bietet direkten Zugang zur ca. **5,6 m<sup>2</sup> großen Loggia** – der perfekte Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen.

- **Küche:**

Die Küche mit Fenster ist ausgestattet mit einer **neuwertigen, maßgefertigten**

**Einbauküche** und hochwertigen Elektrogeräten – ein Paradies für Hobbyköche und Genießer!

- **Esszimmer & Büro:**

Der ursprüngliche Essbereich wurde clever aufgeteilt und bietet nun Platz für ein separates **Büro**, das konzentriertes Arbeiten ermöglicht, ohne dabei auf einen gemütlichen Essplatz verzichten zu müssen.

- **Badezimmer:**

Das **vollständig sanierte Badezimmer** überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung. Es bietet eine **Badewanne**, eine **Dusche**, ein **Waschbecken mit Unterschrank** und einen **Handtuchheizkörper** – perfekt für Entspannung und Komfort.

- **Toilette:**

Die separat gehaltene Toilette ist vom Vorzimmer aus zugänglich und somit besonders praktisch für Gäste.

- **Schlafzimmer:**

Das **gemütliche Schlafzimmer** rundet das Raumangebot dieser einzigartigen Immobilie ab und lädt zum Träumen und Entspannen ein.

## Highlights der Immobilie

- **Klimaanlage, Sauna & Infrarot-Oase:** Ihre eigene Wellness-Oase direkt in der Wohnung sorgt für Erholung und Entspannung auf höchstem Niveau.
- **Ausgezeichnete Verkehrsanbindung:** Die **U1** ist in nur **5 Gehminuten** erreichbar, was Ihnen eine schnelle und bequeme Verbindung durch ganz Wien ermöglicht.
- **Zentral begehbare Räumlichkeiten:** Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die Komfort und Flexibilität vereint.
- **Südausrichtung:** Genießen Sie den ganzen Tag über reichlich Sonnenlicht und eine helle Atmosphäre im Wohnbereich.

- **Freifläche:** Die großzügige **Loggia** ist ein idealer Ort, um Zeit an der frischen Luft zu verbringen.
- **Ausgezeichnete Infrastruktur:** Alles, was Sie für den Alltag benötigen – wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel – ist in unmittelbarer Nähe bequem erreichbar.

**Fazit:** Diese Wohnung bietet die ideale Mischung aus modernem Komfort, durchdachter Raumaufteilung und einer hervorragenden Balance zwischen Arbeit und Entspannung – mitten in der Stadt und dennoch nahe an Erholungsräumen. Die **perfekte Balance aus Leben, Arbeit und Erholung!**

Sehr gerne stehen wir für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet. Weiters weisen wir darauf hin, dass zwischen Vermittler:in und Auftraggeber:in ein wirtschaftliches/familiäres Näheverhältnis besteht. Die Vermittler:in ist als Doppelmakler:in tätig.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

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.

### **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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap