1100 Wien,Favoriten | Wohnung | Objektnummer: 56825

Nähe U1 und Hauptbahnhof I saniert I Lift I separate Küche I ca 9m² Abstellraum I beim Keplerplatz - an der Favoritenstraße





Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Nähe U1 und Hauptbahnhof I saniert I Lift I separate Küche I ca 9m² Abstellraum I beim Keplerplatz - an der Favoritenstraße





3-Zimmer Wohnung mit separater Küchen und großzügigem Abstellraum I 1. Liftstock I Nähe Reumannplatz und Laaer-Berg-Straße

Ideal für Anleger, Pärchen und Familien

Ein Grundriss wird in Kürze zur Verfügung gestellt.

Hardfacts

3-Zimmer (separate Küche)

ca 92m² Wohnfläche

großzügiger Abstellraum (ca 9m²)

Badezimmer mit Dusche (separates WC)

1. Stockwerk (Lift vorhanden)

Kellerabteil vorhanden

Ausrichtung: Ost -West

Nähe: Reumannplatz, Favoritenstraße, Laaer-Berg-Straße, Quellenstraße, Laxenburger Straße, Puchsbaumpark

Öffentliche Anbindung: U1 Reumannplatz / Keplerplatz, Wiener Hauptbahnhof, Straßenbahnlinien 6 und 11, Buslinien 7A und 66A

Verfügbarkeit: nach Absprache

Wohnung

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines Wohnhauses direkt an der Favoritenstraße. Damit liegen alle Geschäfts des täglichen Bedarfs nur wenige Meter von der Haustür entfernt. Auch die beiden U-Bahn Stationen Keplerplatz und Reumannplatz sowie die an der Gudrunstraße liegende Station der Buslinie 14A, sind in 2-4 Gehminuten zu erreichen.

Aufteilung: Wohnzimmer, Zimmer 1, Zimmer 2, separate Küche, Badezimmer mit Dusche, WC, Abstellraum, Vorraum

Vom Eingangsbereich gelangt man direkt in jeden weiteren Raum. Direkt neben dem Vorraum befindet sich die voll-ausgestattete Küche. Diese besteht aus: Ofen, Herd, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach und Einbauschränken.

Folgt man dem Gang liegt rechts davon das erste der drei Zimmer. Dieses Zimmer und die Küche sind in den Innenhof ausgerichtet.

Links vom Gang liegt das Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und Hängeschrank inklusive verspiegelter Front.

Daneben befindet sich der rund 9m2 große Abstellraum.

Nach vorne Richtung Einkaufsstraße ausgerichtet befinden sich zwei ähnlich große Räume mit 20-23 m2 Wohnfläche.

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur. Direkt an der Favoritenstraße liegend befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer

Umgebung zur Liegenschaft. Der Reumannplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Für eine gute öffentliche Anbindung sorgen mehrere

Bus- und Straßenbahnlinien sowie die U1 Stationen Reumannplatz bzw Keplerplatz. Auch der Wiener Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahn in rund 10 Fahrminuten

zu erreichen. Außerdem befinden sich zahlreiche Grünflächen in der Umgebung.

Damit profitiert man von einer hervorragend Balance zwischen Infrastruktur und Erholung.

Kostenaufschlüsselung

Kaufpreis = 329.000 Euro

Provision = 3% des Kaufpreises zzgl 20% USt

Betriebskosten inkl 10% USt = 170,30 Euro

Verwaltungskosten inkl 10% USt = 31,59 Euro

Rücklage = 97,36 Euro

Summe = 299,25 Euro

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben haben wir vom Eigentümer erhalten. Diese sind daher ohne Gewähr.

Besuchen sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit zahlreichen aktuellen TOP- Objekten!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 92,45 m²
Etage:	1. Etage / Lift vorhanden
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Rücksprache
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Neubau
Zustand:	vollsaniert
Baujahr:	1957
Ausrichtung:	Ostwesten
Letzte Sanierung:	2026

Ausstattung

Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Ausblick:	Stadtblick

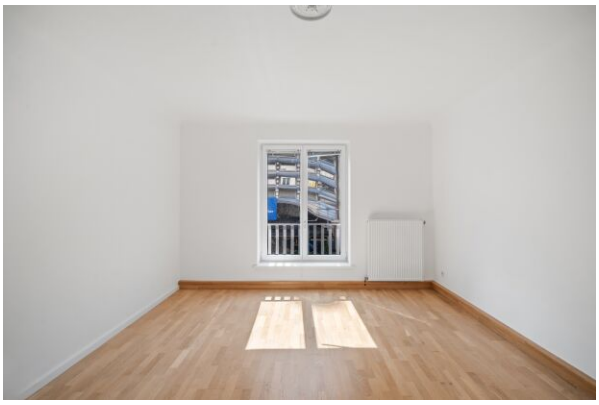
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Küche:	Einbauküche
Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	154,82 €
Reparaturrücklage:	97,36 €
Sonstiges:	28,72 €
Umsatzsteuer:	18,35 €
Monatliche Gesamtbelastung:	299,25 €

Reparaturrücklage:	286.000,00 € per 30.09.2025
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	11.844,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos











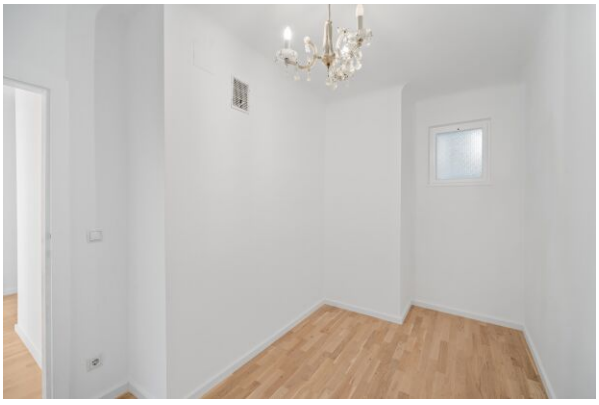














RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

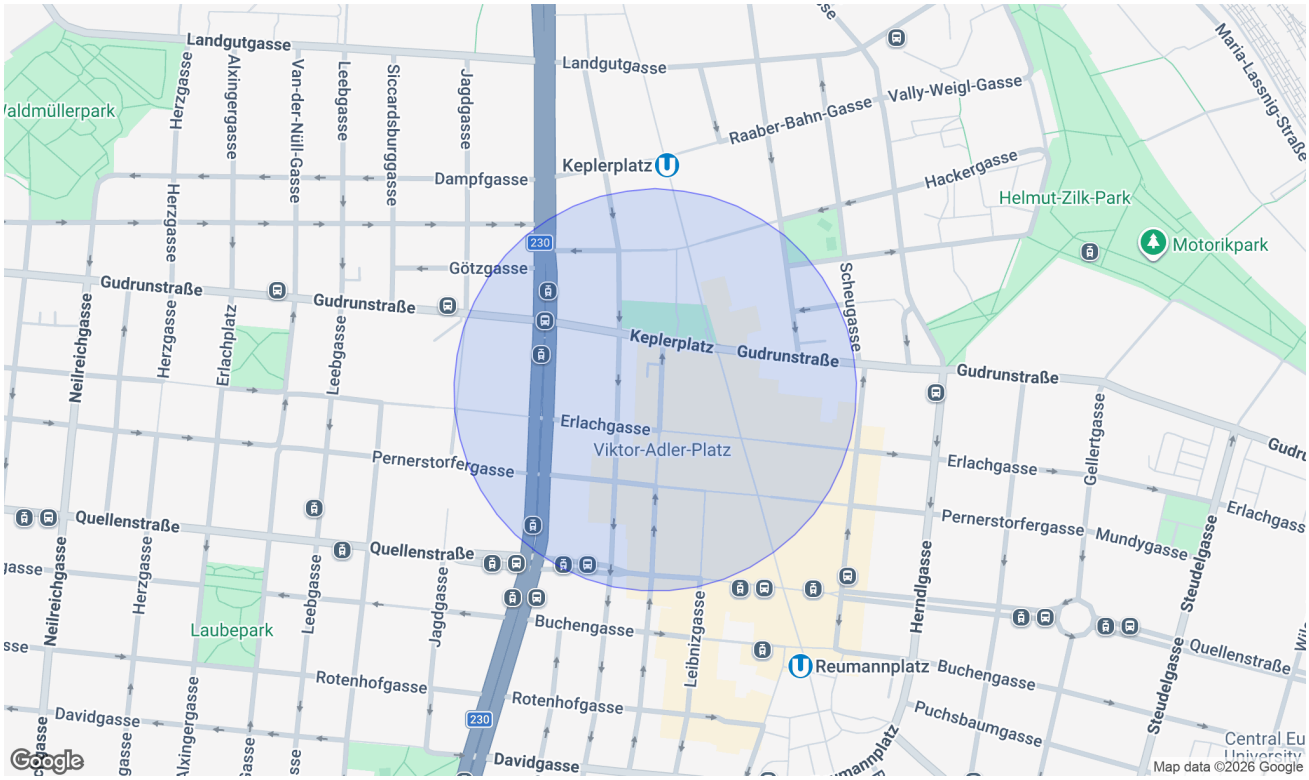




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

1100 Wien,Favoriten



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

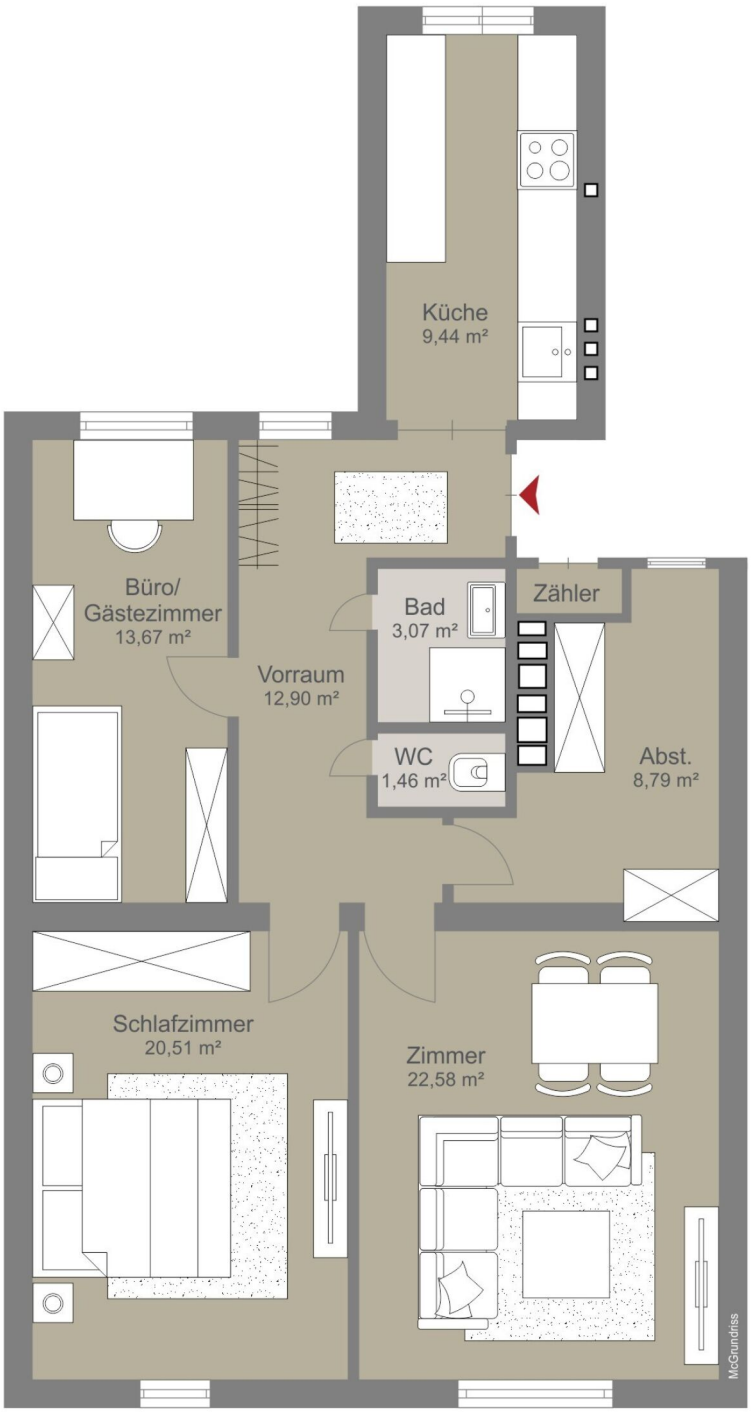
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Obergeschoss

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at