

1100 Wien, Favoriten | Wohnung | Objektnummer: 56825

Saniert - Nähe U1 und Hauptbahnhof | Favoritenstraße | Lift | separate Küche | ca 9m² Abstellraum | beim Keplerplatz



Ihr Ansprechpartner

Maximilian Michael Zillner, MBA

Immobilienmakler

+43 676 / 68 30 879

maximilian.zillner@riwog.at

www.riwog.at

Saniert - Nähe U1 und Hauptbahnhof | Favoritenstraße | Lift
| separate Küche | ca 9m² Abstellraum | beim Keplerplatz



3-Zimmer Wohnung mit separater Küche und großzügigem Abstellraum | 1. Liftstock | 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 Hängeschränk 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 = 369.000 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. Etage / Lift vorhanden	Beziehbar:	nach Rücksprache
Zimmer:	3	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Möbiliar:	Küche, Bad
WCs:	1	Heizung:	Etagenheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Erschließung:	vollerschlossen
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	vollsanziert
		Baujahr:	1957
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Letzte Sanierung:	2026

Ausstattung

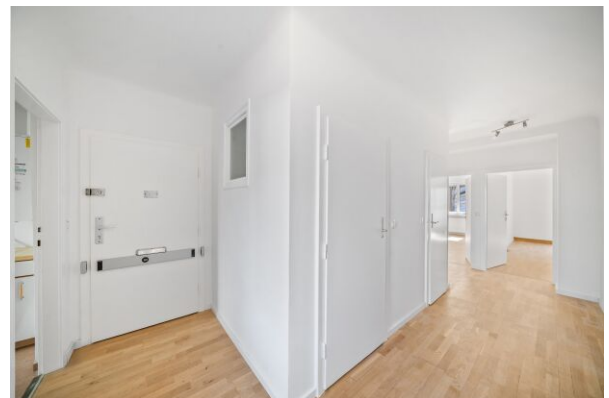
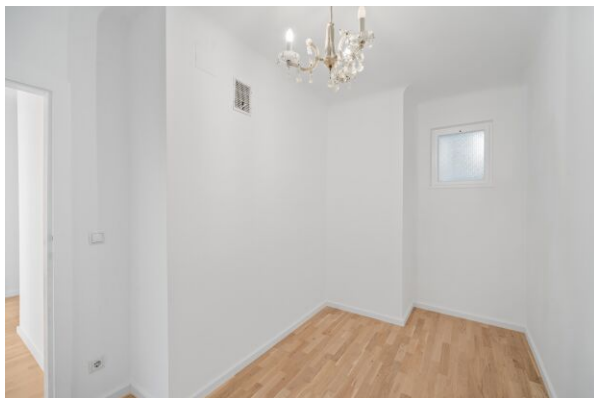
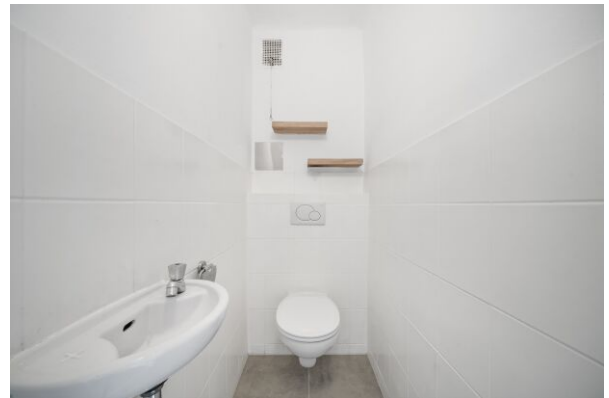
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Innenliegender
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett		Sonnenschutz, Öffnbare
Fahrstuhl:	Personenaufzug		Fenster, Doppel- /
Befeuerung:	Gas		Mehrfachverglasung,
Ausblick:	Stadtblick		Kunststofffenster
		WCs:	Toilette
		Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
		Küche:	Einbauküche
		Extras:	Wasch- / Trockenraum, U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	369.000,00 €	Reparaturrücklage:	286.000,00 € per 30.09.2025
Betriebskosten:	154,82 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	97,36 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Sonstiges:	28,72 €	Provision:	13.284,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	18,35 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	299,25 €		

Weitere Fotos

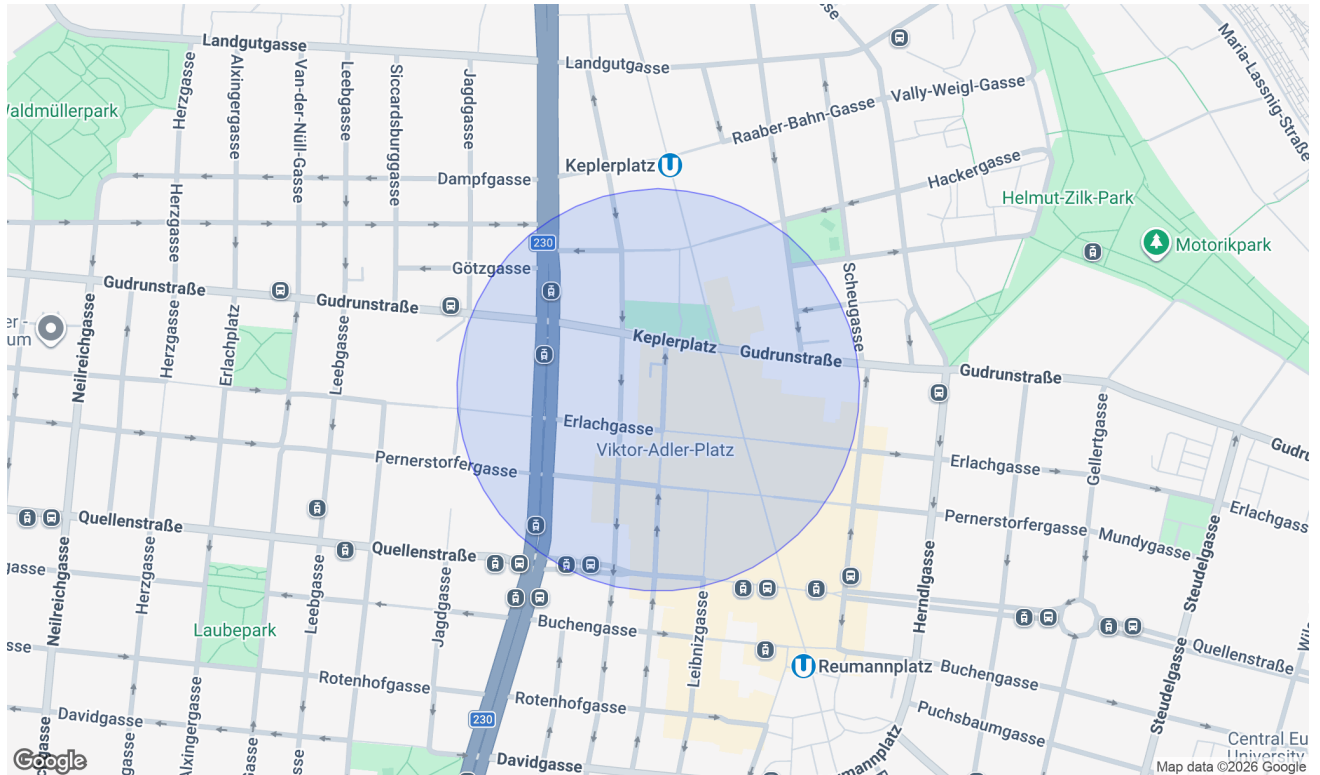






Lage

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

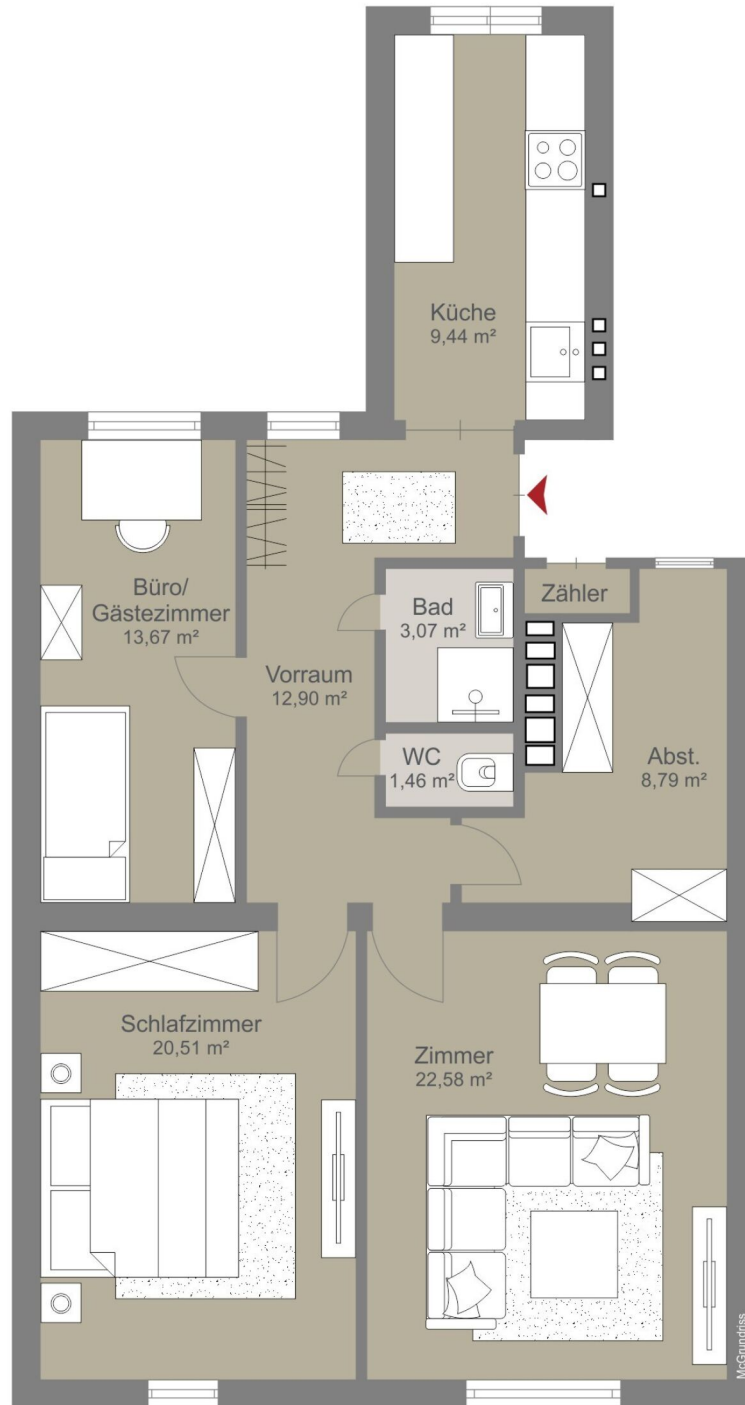
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

RIWOG



Obergeschoss

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