

Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit guter Anbindung in 1100 Wien



Objektnummer: 1945/2119

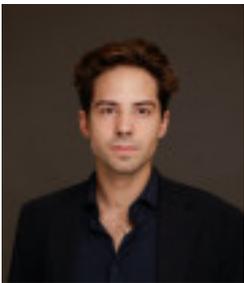
Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,25 m ²
Nutzfläche:	56,25 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	255.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.586,66 €
Betriebskosten:	103,81 €
Sonstige Kosten:	98,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

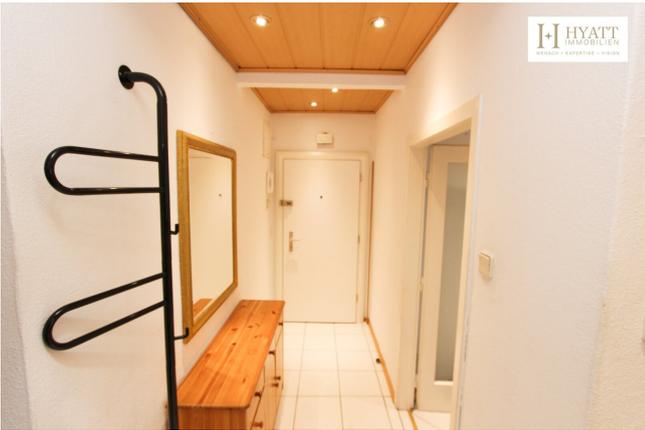


Christian Schneider

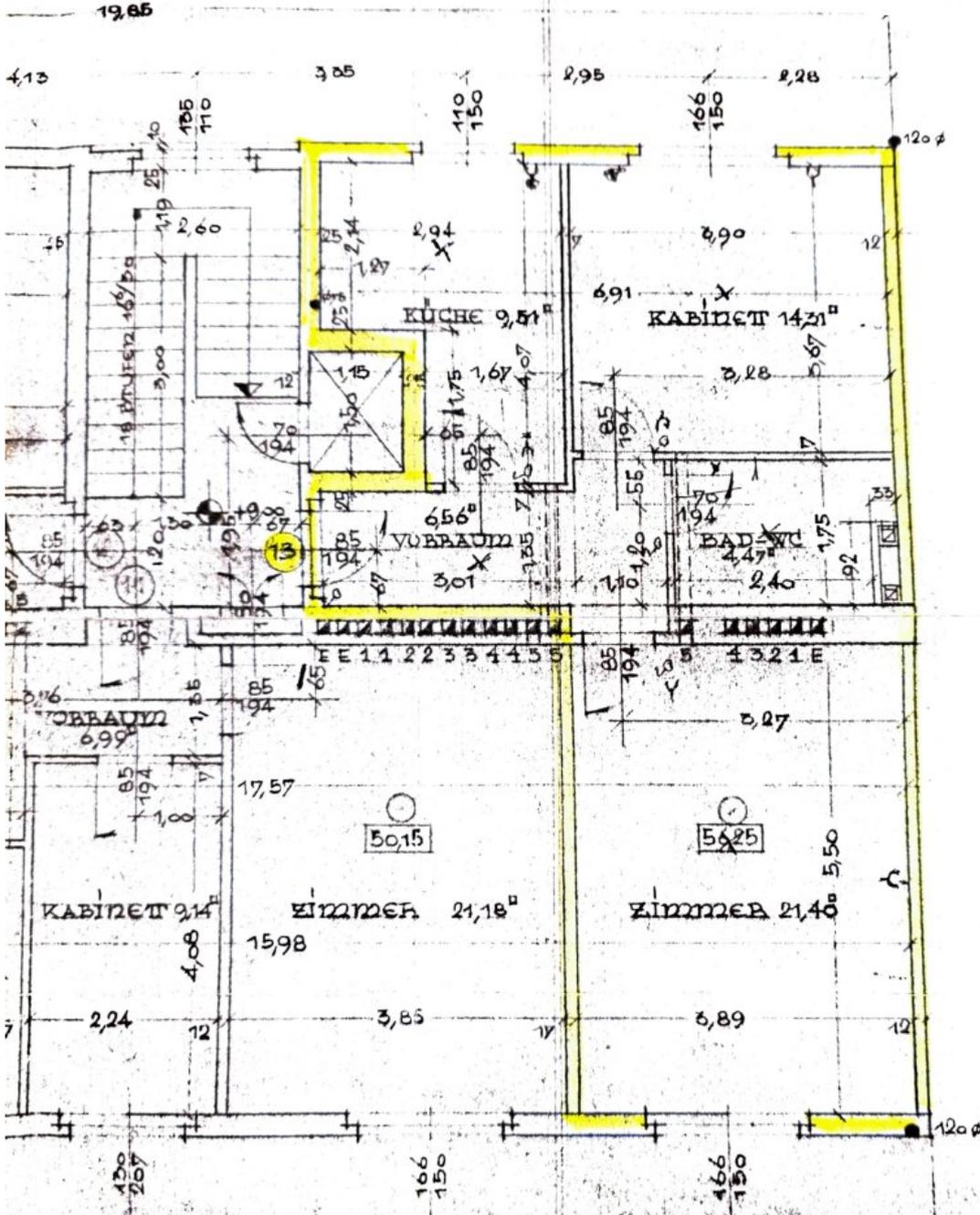
Hyatt Immobilien GmbH







4.1



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **4. Obergeschoss** eines Wohnhauses aus dem Jahr ca. **1961** und bietet eine angenehm proportionierte Wohnfläche von ca. **56,25 m²**. Der allgemeine Zustand des Hauses und der Wohnung ist als **gepflegt und gut** zu beurteilen, dennoch besteht **Renovierungsbedarf** im Inneren. Die Ausstattung umfasst eine funktionale Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie Parkett- und Fliesenböden. Beheizt wird mittels **Gasetagenheizung**.

Man betritt die Wohnung über einen **zentralen Vorraum**, von dem aus alle Räume direkt zugänglich sind. Der Wohnbereich ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Esssituation. Das Schlafzimmer liegt hofseitig und eignet sich als ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Belichtung. Die **separate Küche** ist funktional ausgestattet und vom Wohnbereich getrennt.

Das **Badezimmer mit Dusche und WC** ist kompakt gestaltet und erfüllt alle Anforderungen der alltäglichen Nutzung. Die klare, übersichtliche Raumaufteilung macht die Wohnung besonders alltagstauglich und bietet eine gute Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Ein **Kellerabteil mit ca. 3 m²** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Durch die Lage in der Gudrunstraße profitieren Bewohner von einer sehr guten **öffentlichen Anbindung** sowie einer Vielzahl an **Nahversorgern, Apotheken, Schulen und gastronomischen Angeboten** in unmittelbarer Umgebung.

Aufgrund ihrer Struktur und Lage eignet sich die Wohnung nicht nur für **Singles oder Paare**, sondern auch **sehr gut als Anlageobjekt**, da sich der Grundriss und die Lage ausgezeichnet für eine nachhaltige Vermietung anbieten.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

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