Bis 31. Mai 2028 vermietet: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m² in zentraler Lage des 10. Bezirks



Objektnummer: 1945/2111

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Stellplätze:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1100 Wien

1961 Gepflegt Neubau 77,00 m²

3

3,00 m²

C 97,00 kWh / m² * a

C 1,60

240.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH Währinger Straße 125/39 1180 Wien

T +43 664 140 47 04 H +43 664 140 47 04













Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und bietet rund 77 m² Wohnfläche mit einer durchdachten und klar gegliederten Aufteilung.

Man betritt die Einheit über einen **zentralen Vorraum**, von dem aus alle Räume separat begehbar sind. Der **Wohnbereich** ist großzügig und südseitig ausgerichtet, wodurch er viel Licht und eine angenehme Atmosphäre erhält. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Die **Küche** ist separat angelegt und verfügt über ein Fenster, während **Bad und WC getrennt** angeordnet sind – ein Pluspunkt für den täglichen Komfort.

Die Ausstattung entspricht der **Kategorie A**: Bad, WC, Küche, Heizung und Warmwasser sind vollständig vorhanden. Beheizt wird über eine **Gas-Etagenheizung**. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem **geordneten und gepflegten Zustand**, und die Umgebung punktet durch ihre hervorragende Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen.

Die Wohnung ist derzeit bis 31. Mai 2028 vermietet. Die jährliche Nettomiete beträgt 9 641,40 € was sie zu einer soliden und langfristig abgesicherten Anlageimmobilie macht.

Diese Wohnung vereint **funktionale Raumgestaltung**, **ruhige Innenlage und stabile Ertragsbasis** – ein Objekt, das gleichermaßen durch Sicherheit und Beständigkeit überzeugt.

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