

**Bis 31. Oktober 2026 vermietet: 3-Zimmer-Wohnung mit  
ca. 86 m<sup>2</sup> in zentraler Lage des 10. Bezirks**



**Objektnummer: 1945/2112**

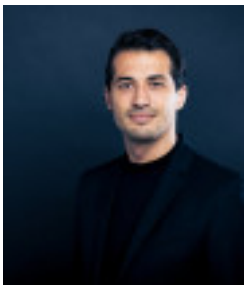
**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH  
Währinger Straße 125/39  
1180 Wien

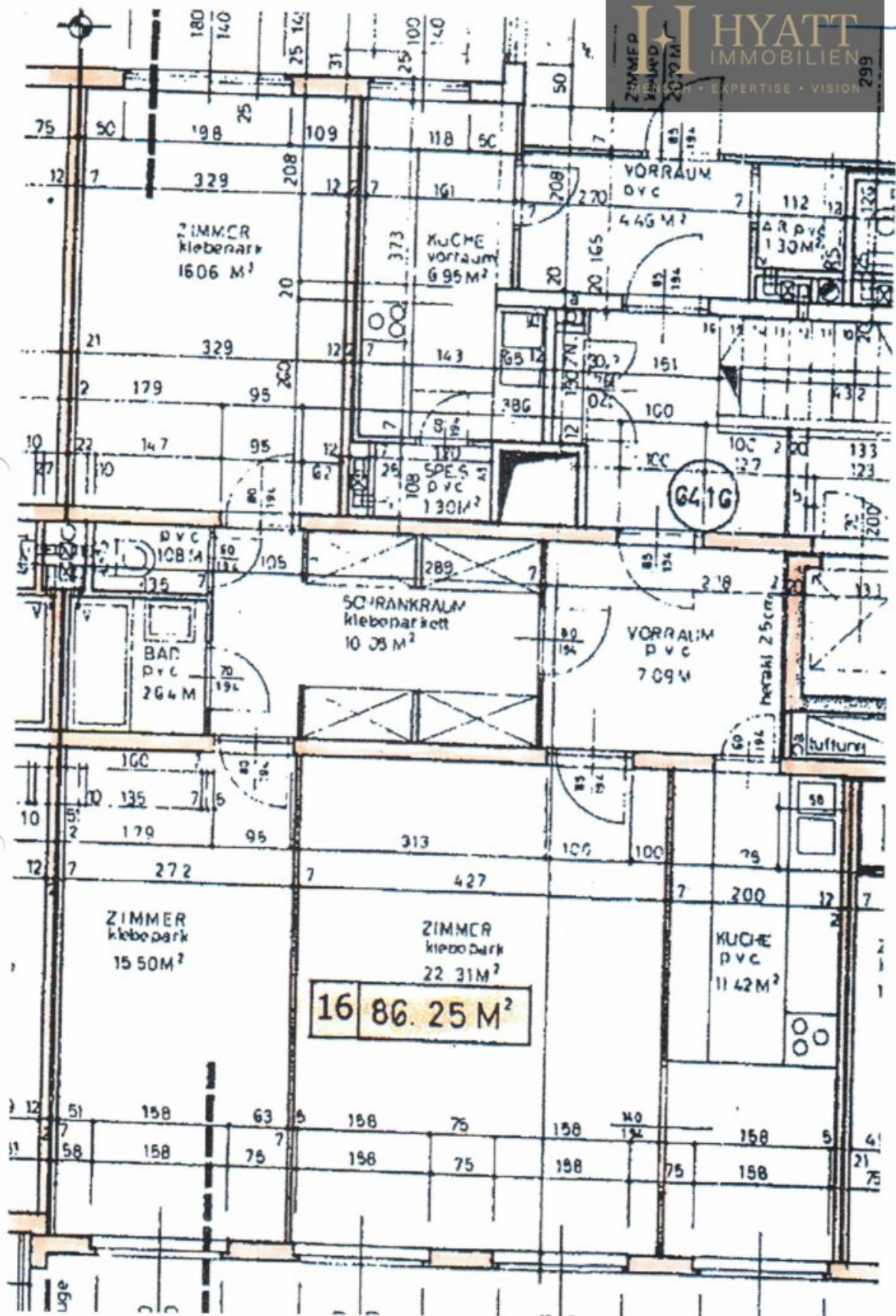
T +43 664 140 47 04  
H +43 664 140 47 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **ersten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1969** und bietet **eine großzügige Wohnfläche von rund 86 m<sup>2</sup>**. Der Grundriss ist **klar strukturiert** und ermöglicht eine **funktionale Nutzung sämtlicher Räume**.

Über den **zentralen Vorraum** sind alle Bereiche separat begehbar. Der **Wohnraum** ist **südseitig ausgerichtet** und durch die großen Fensterflächen hell und freundlich. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Die **Küche** ist separat angelegt und verfügt über ein Fenster, während **Bad und WC getrennt** angeordnet sind – ein praktischer Vorteil im Alltag.

Die Ausstattung entspricht der **Kategorie A** gemäß Mietrechtsgesetz. Die Wohnung verfügt über **Bad, WC, Küche, Heizung und Warmwasser**. Beheizt wird mittels **Gas-Etagenheizung**. Ein **Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>)** bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude befindet sich in **ordentlichem, gepflegtem Zustand**, die Liegenschaft ist von einer **gewachsenen Nachbarschaft** geprägt und profitiert von der sehr guten innerstädtischen Lage.

Die Wohnung ist derzeit **bis 31. Oktober 2026 vermietet**. Die **jährliche Nettomiete beträgt 10.220,64 €**, was eine **stabile und planbare Ertragsgrundlage** bietet.

Diese Einheit überzeugt durch **großzügige Raumaufteilung, solide Bauqualität und zentrale Lage** – eine Kombination, die sowohl für **Anleger** als auch für **spätere Eigennutzung** interessant ist.

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 <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap