

**Bis 31. Oktober 2026 vermietet: 3-Zimmer-Wohnung mit
ca. 86 m² in zentraler Lage des 10. Bezirks**



Objektnummer: 1945/2148

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	260.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

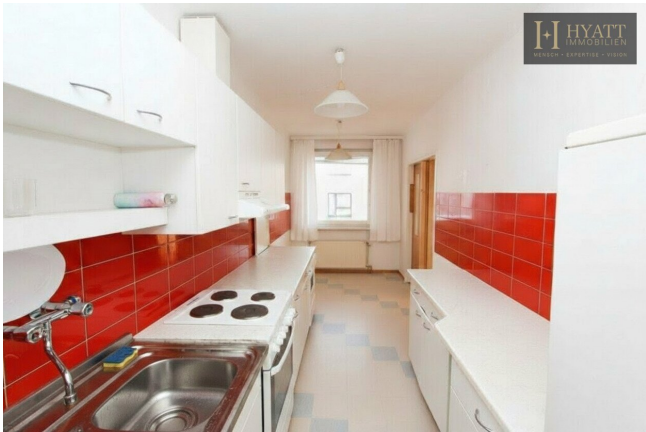
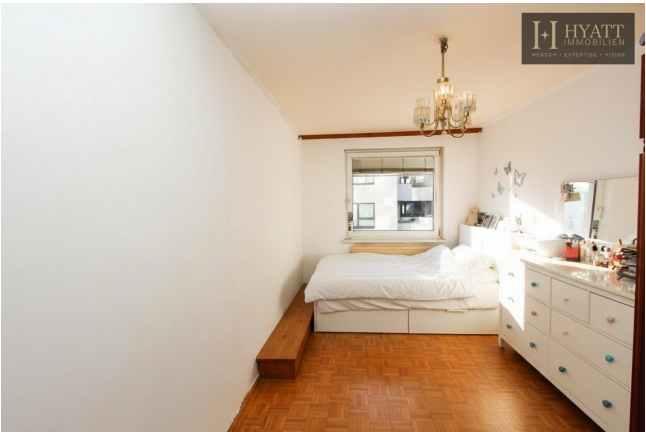


Oleg Gumeniuk

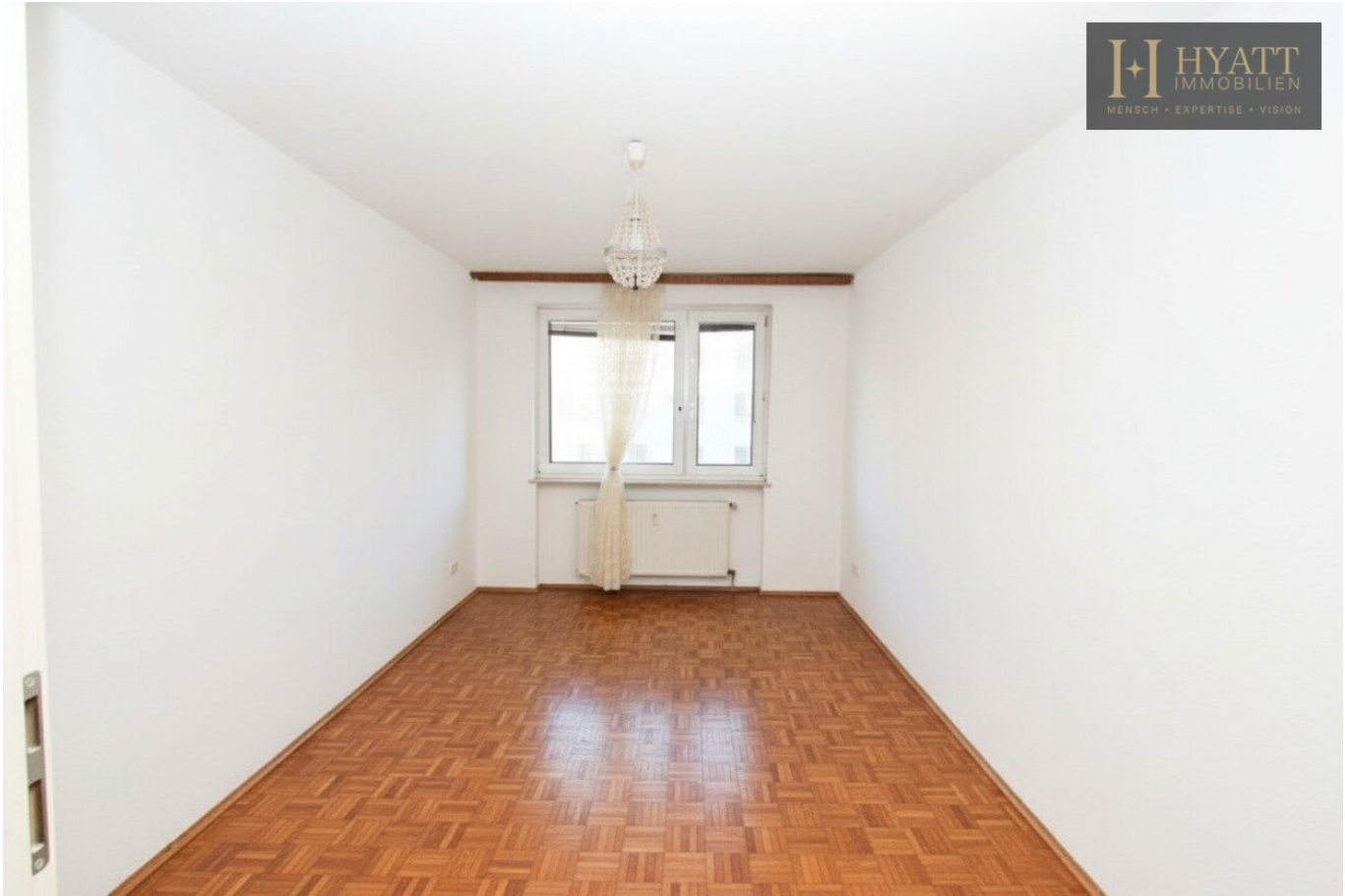
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

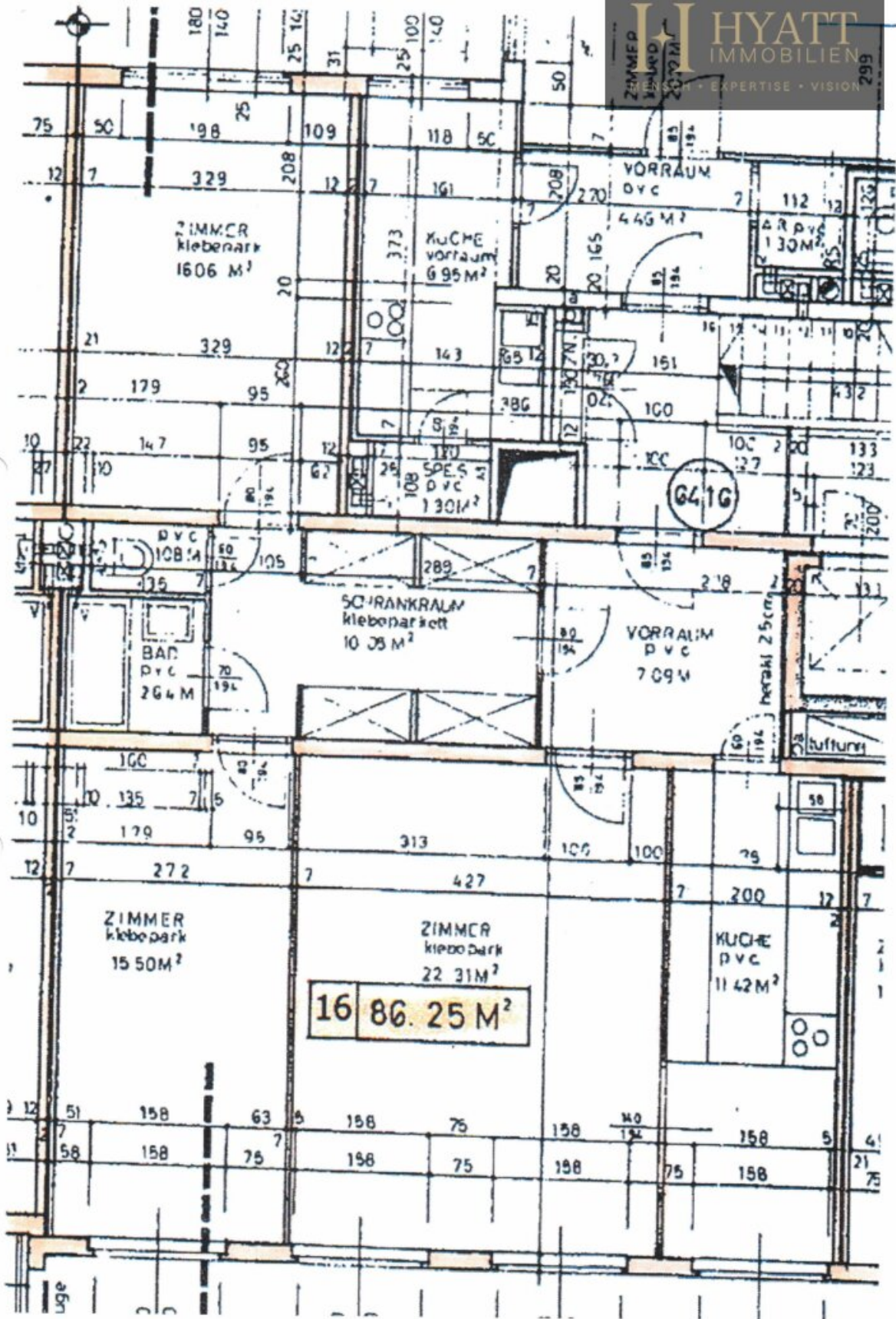
T +43 1 9561781
H +43 670 358 45 39

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 m²**. 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 m²)** 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**.

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