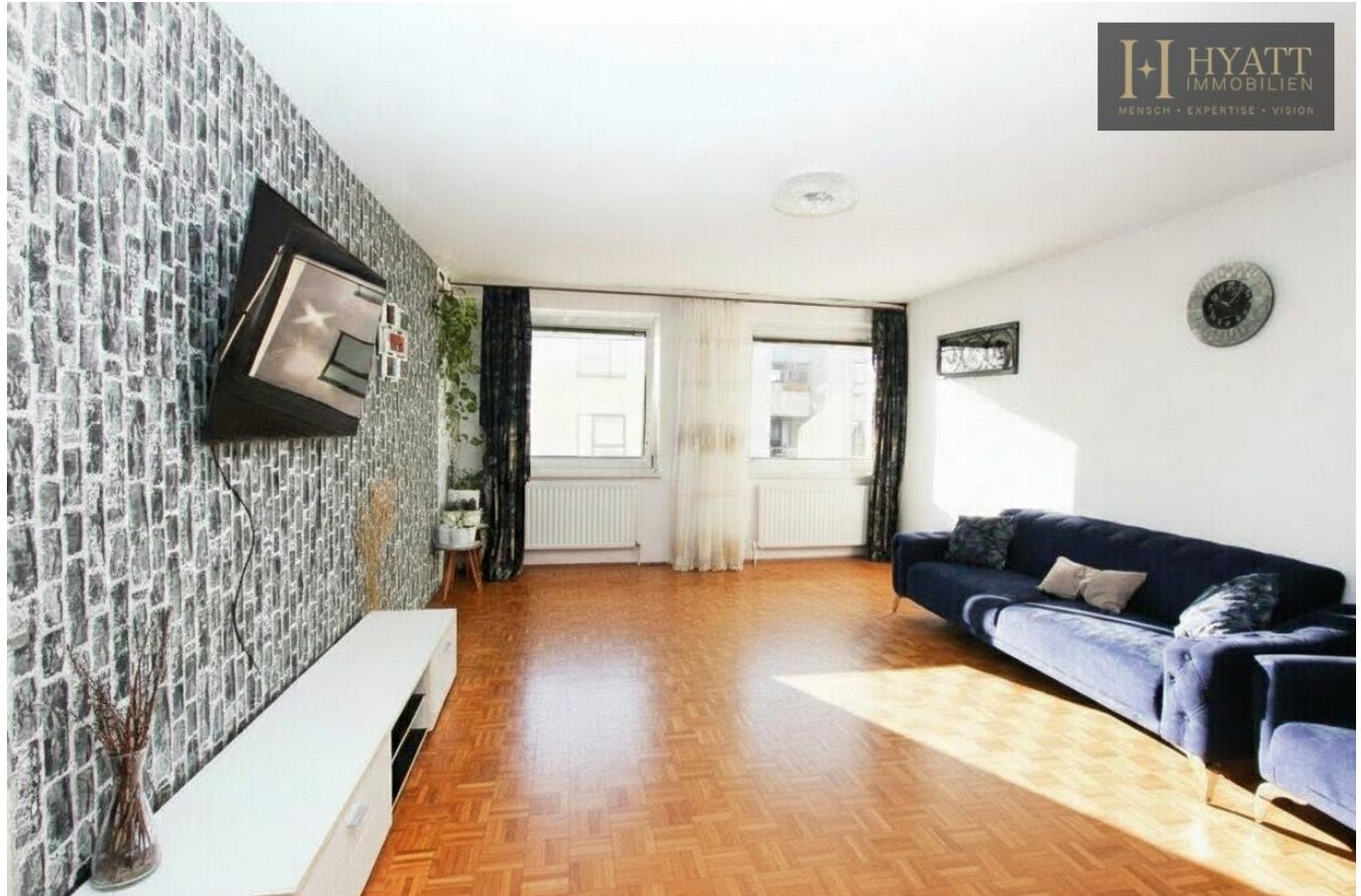


**Bis 31. Oktober 2026 vermietet: 3-Zimmer-Wohnung mit
ca. 86 m² in zentraler Lage des 10. Bezirks**



**H+I HYATT
IMMOBILIEN**
MENSCH • EXPERTISE • VISION

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:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

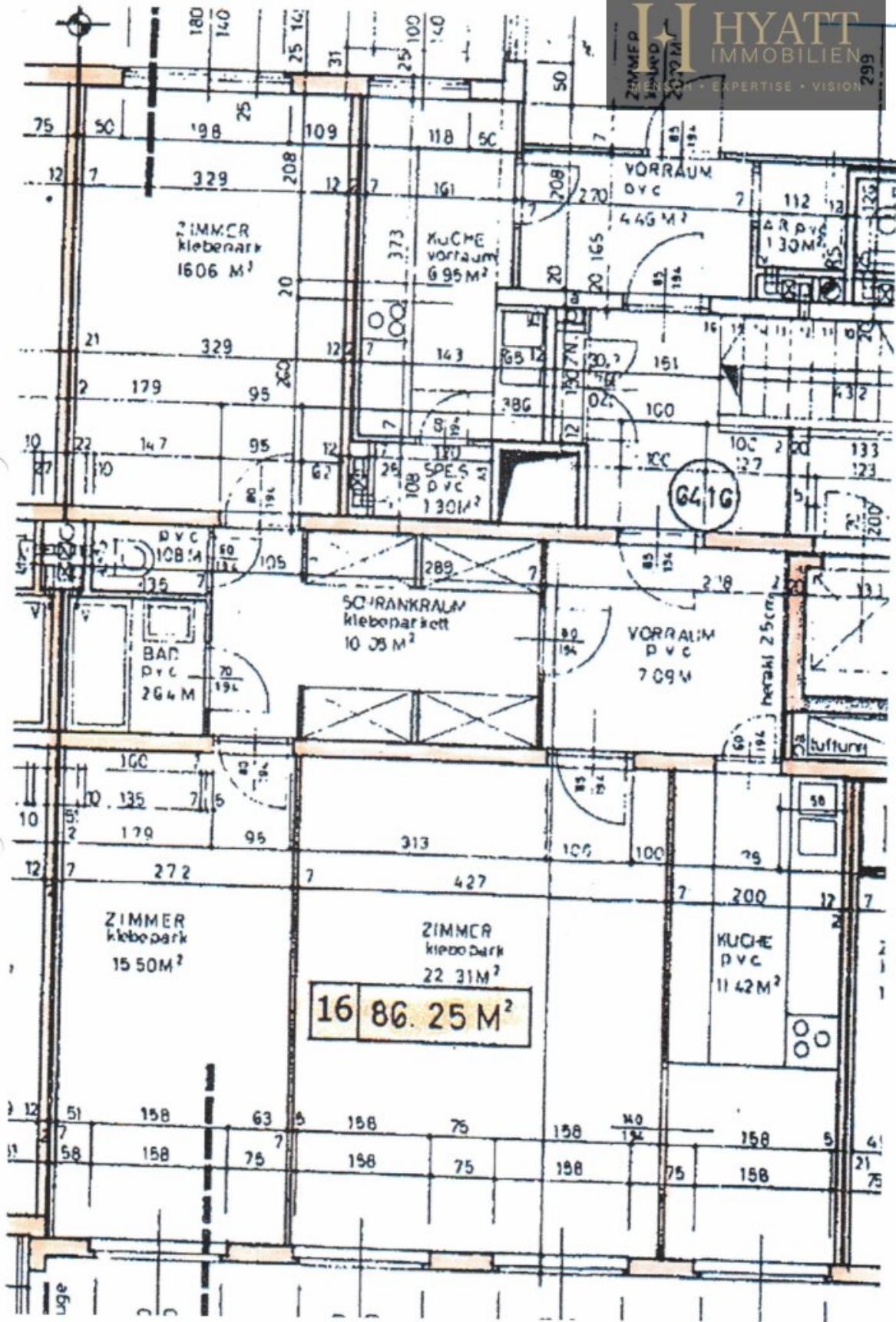
T +43 664 140 47 04
H +43 664 140 47 04

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 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**. Die **jährliche Nettomiete beträgt 10.220,64 €**, was eine **stabile und planbare Ertragsgrundlage** bietet.

Diese Einheit überzeugt durch **großzügige Raumauflteilung, 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