

## **Helle 2,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Einbauküche – leer & sofort verfügbar**



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

**Objektnummer: 1945/2169**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

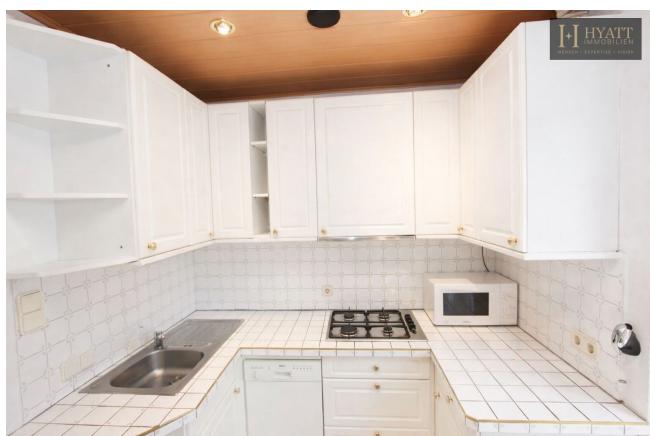
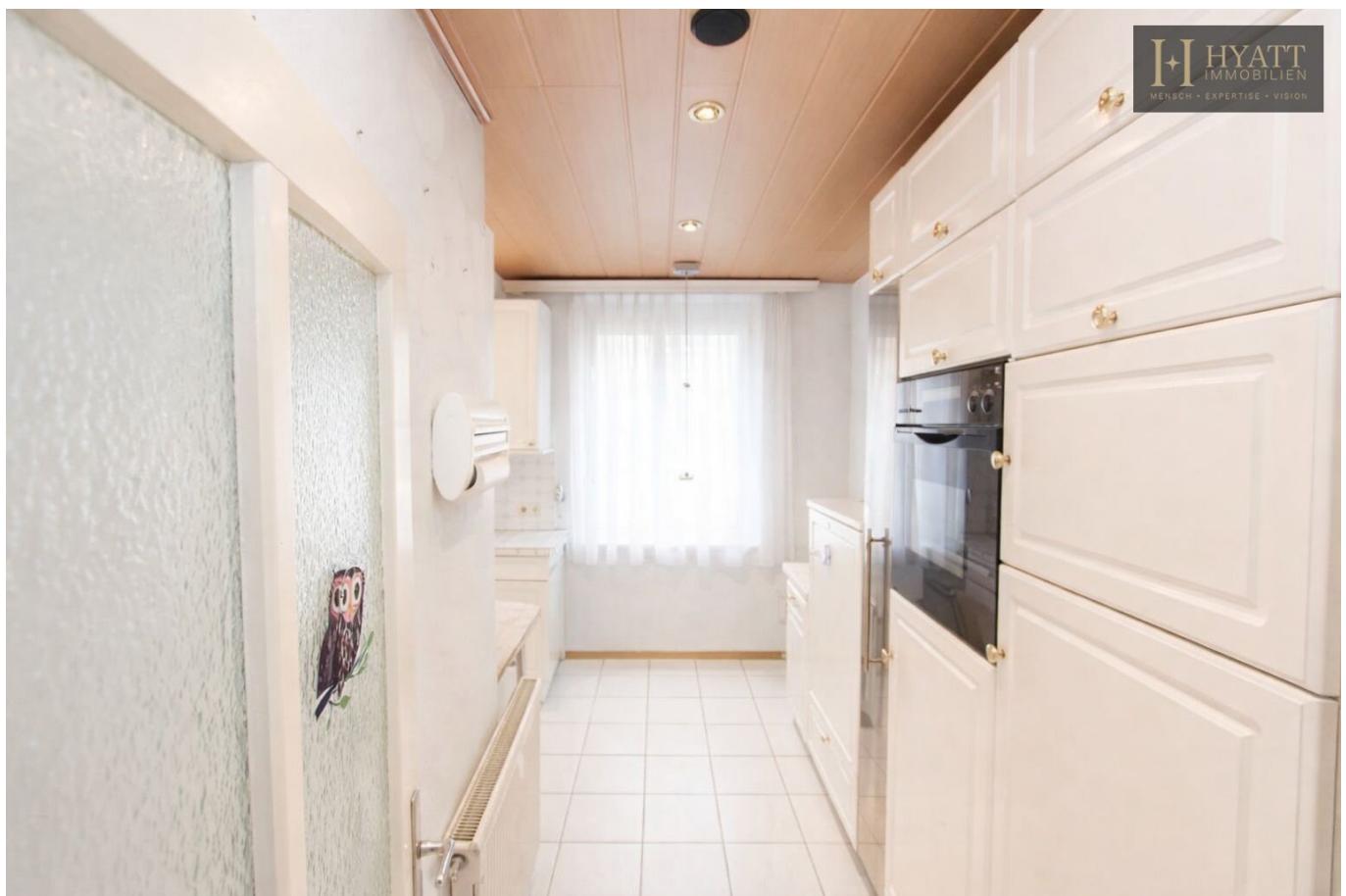
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH



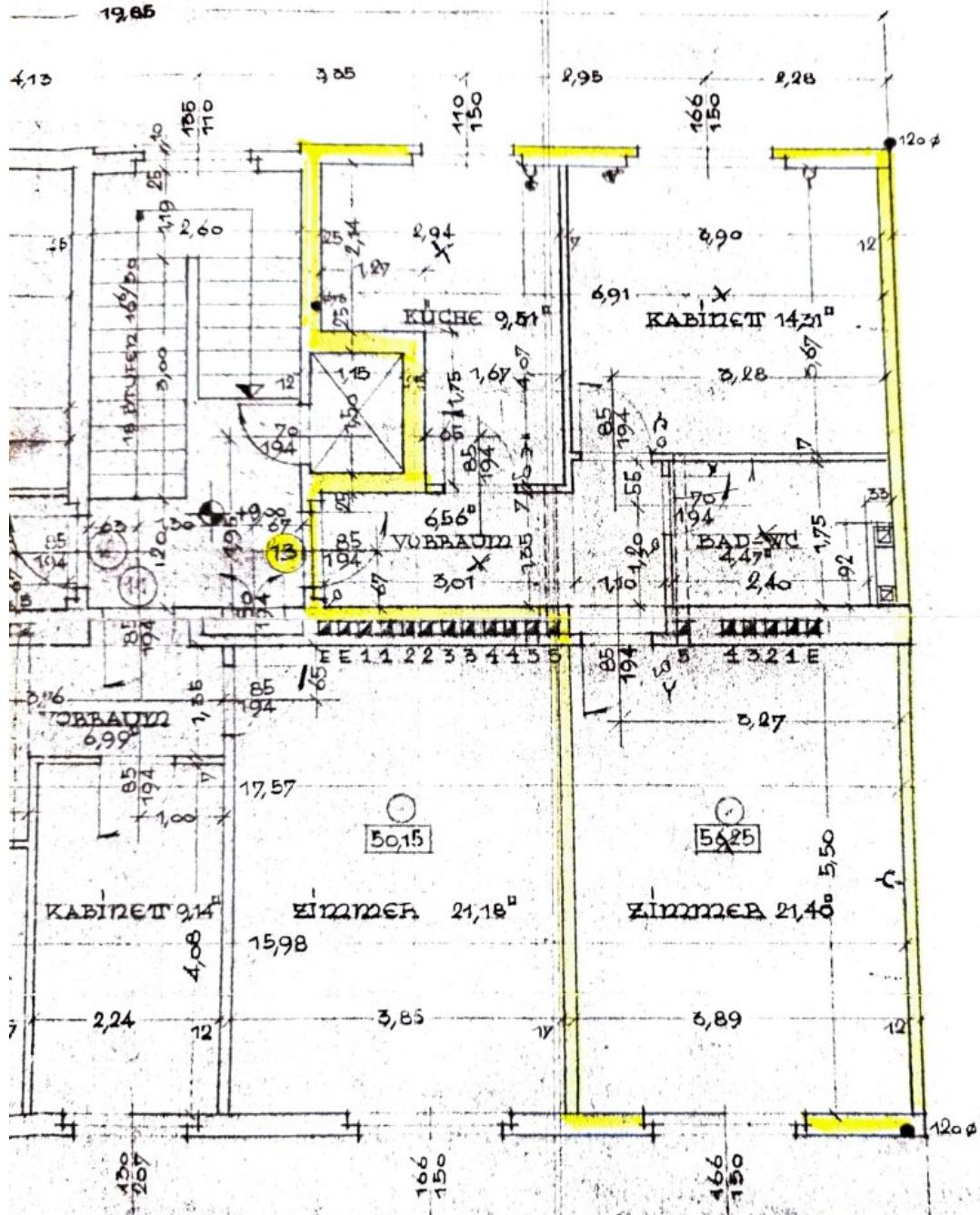




4. OBERGESCHOSS IMMOBILIEN  
MENSCH · EXPERTISE · VISION

• 50

1 : 50



# Objektbeschreibung

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine helle und großzügig wirkende 2,5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau.

Die Wohnung wird leer übergeben, ausgenommen die vorhandene Einbauküche, und bietet damit die ideale Basis für individuelles Wohnen oder eine sofortige Vermietung.

Durch die leeren, hellen Räume, die angenehme Raumhöhe und den klaren Grundriss entsteht ein freundliches, modernes Wohngefühl.

Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind alle Räume sinnvoll geschnitten und vielseitig nutzbar.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand, ist sofort beziehbar und erfordert keine verpflichtenden Investitionen.

## RAUMAUFTHEILUNG

- Vorraum
- Separate Küche mit Einbauküche
- Großzügliches Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kabinett (ideal als Homeoffice, Gäste- oder Ankleidezimmer)
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

## AUSSTATTUNG & DETAILS

- Wohnung leer übergeben (außer Küche)
- Einbauküche vorhanden

- Helle, freundliche Räume
- Altbau mit angenehmer Raumhöhe
- Parkett- und Fliesenböden
- Etagenheizung
- Personenaufzug im Haus
- Gepflegtes Wohnhaus
- Ruhige Wohnatmosphäre

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