

**Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Lift im 4. Stock –
durchdachter Grundriss & echtes Wohnpotenzial in
gepflegtem Haus**



Objektnummer: 1945/2316

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,25 m ²
Nutzfläche:	56,25 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 80,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	248.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.586,66 €
Betriebskosten:	103,81 €
Sonstige Kosten:	98,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



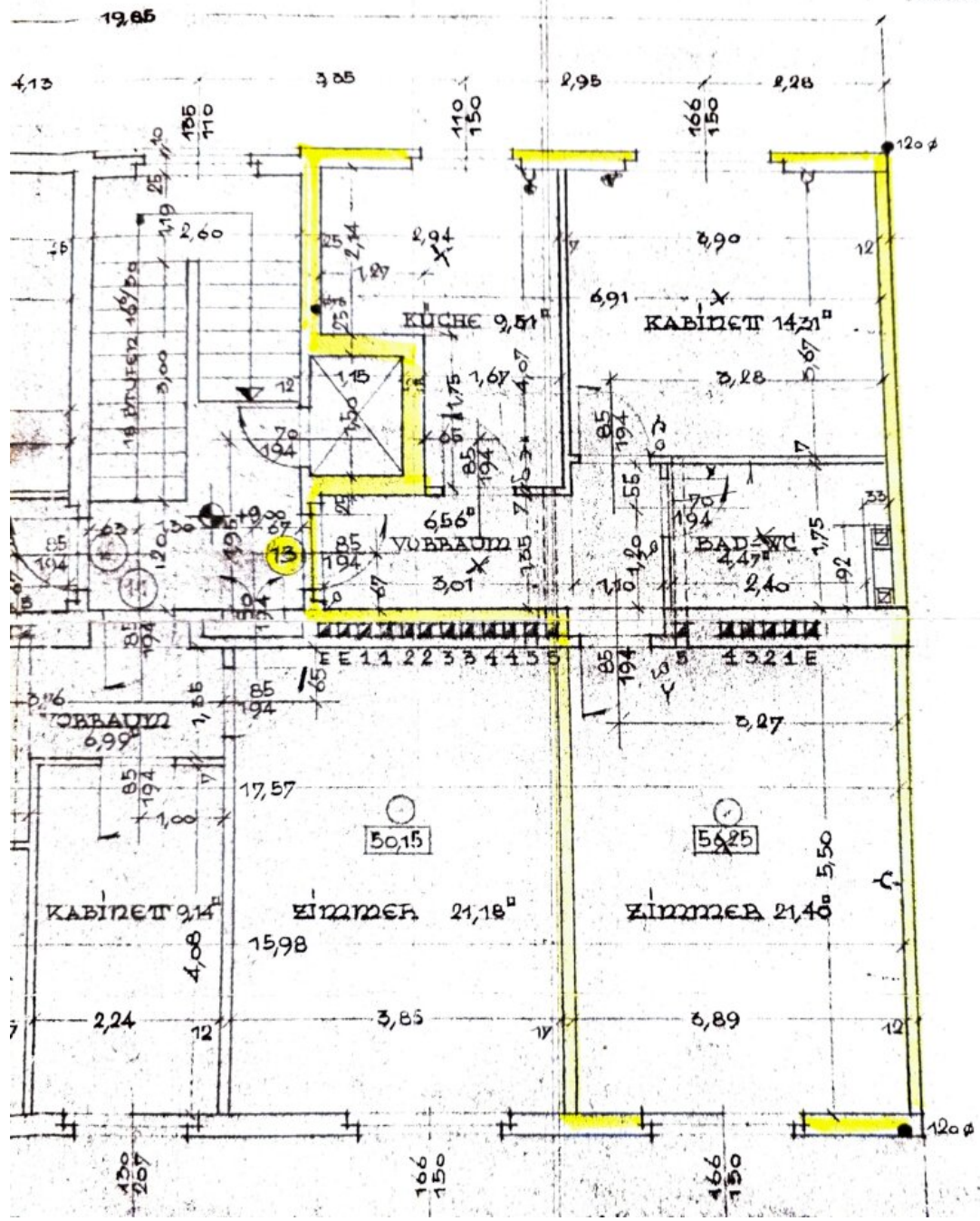
Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH









Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock vereint klassische Substanz mit einem Grundriss, der auch heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Auf rund 56,25 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das durch klare Raumaufteilung, angenehme Raumhöhe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Schon beim Betreten fällt der großzügige Vorraum auf – ein zentraler Verteiler, der alle Räume effizient miteinander verbindet und gleichzeitig Stauraum sowie Gestaltungsspielraum bietet.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und angenehm proportioniert – ideal für eine Kombination aus Wohnen und Essen. Große Fensterflächen sorgen für ein freundliches Raumgefühl und lassen viel Tageslicht herein. Direkt angrenzend liegt ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort nutzen lässt.

Die separate Küche ist funktional angelegt und bietet ausreichend Platz für eine moderne Neugestaltung – perfekt für alle, die sich ihren Wohnstil selbst verwirklichen möchten.

Das Badezimmer sowie das separate WC ergänzen die Wohnung sinnvoll und bieten eine solide Basis für eine zeitgemäße Adaptierung.

Mit einer Raumhöhe von ca. 2,60 m entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit guter Luftigkeit.

Ein Kellerabteil (ca. 3 m²) rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1961, das über einen Lift verfügt – ein klarer Komfortfaktor im Alltag.

Das Gebäude überzeugt durch:

solide Bauweise

laufende Verwaltung und Instandhaltung

funktionale Struktur mit mehreren Wohneinheiten

Energiekennzahlen laut Energieausweis:

HWB ca. 80,7 kWh/m²a

Energieklasse im soliden Mittelfeld (C–D Bereich)

Die monatliche Vorschreibung liegt aktuell bei:

ca. € 212,29 inkl. Betriebskosten & Rücklage

davon Rücklage: € 98,10 monatlich hohe Rücklage ? spricht für laufende Vorsorge im Haus.

Stock mit Lift

2,5 Zimmer – vielseitig nutzbar

Gute Raumhöhe (ca. 2,60 m)

Klassischer, gut strukturierter Grundriss

Separate Küche

Eigenes Kellerabteil

Gepflegtes Haus mit Verwaltung

Solide Rücklagenstruktur

Hinweis: Die Wohnung wird **weiß und frisch ausgemalt** übergeben.

Die dargestellten Bilder wurden teilweise **mittels KI visualisiert** und dienen ausschließlich der besseren Vorstellung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten.

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 <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