

**Moderne 2-Zimmer Wohnung in 1100 Wien mit  
Einbauküche, Aufzug & Parkettboden – €198.000**



**Objektnummer: 1945/2380**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,51
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	89,02 €
<b>Heizkosten:</b>	70,86 €
<b>USt.:</b>	25,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



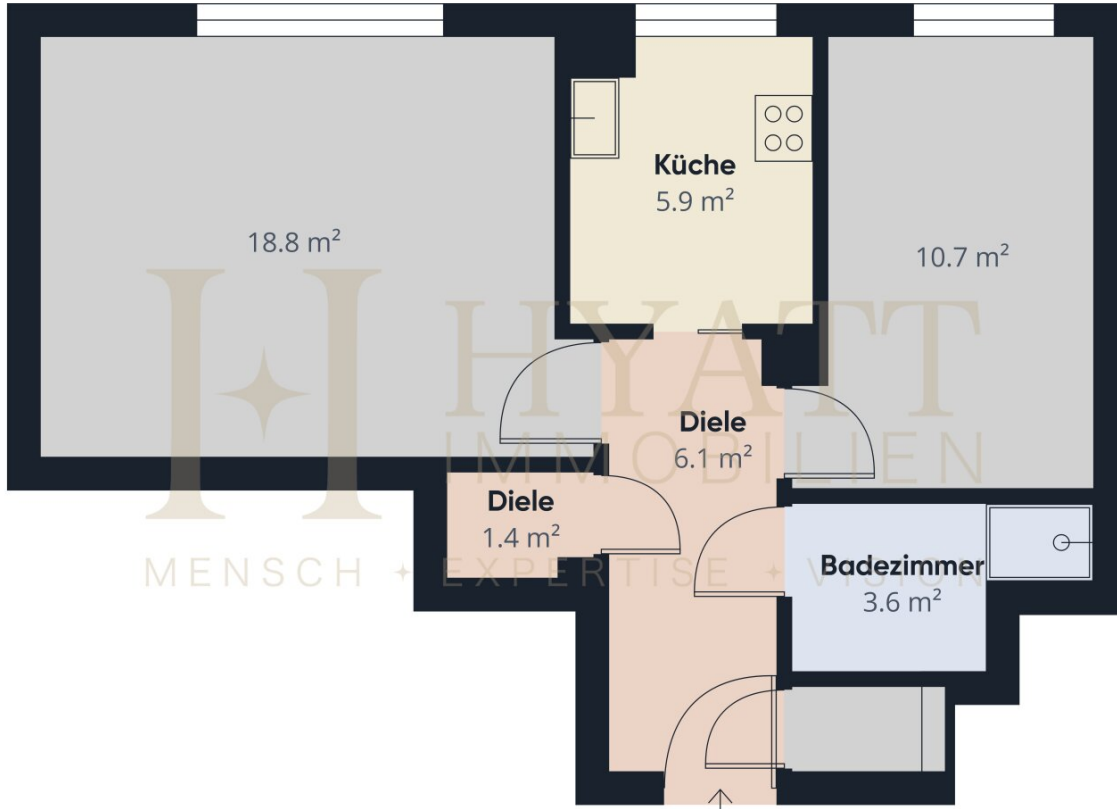
**Manuel Savic**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
47.6 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 10. Bezirk von Wien – eine charmante 2-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage, die mit einer idealen Kombination aus Komfort, Funktionalität und urbanem Lebensstil überzeugt.

Mit einer Wohnfläche von 48,48 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, die das pulsierende Stadtleben schätzen, ohne auf Ruhe und Gemütlichkeit verzichten zu müssen. Der durchdachte Grundriss sorgt für helle, freundliche Räume, die mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind und ein angenehmes Wohnambiente schaffen.

Die moderne Einbauküche ist ein Highlight für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen. Die praktische Dusche im Badezimmer ergänzt das durchdachte Raumkonzept. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Etagenheizung, die eine angenehme Wärme in jedem Raum garantiert.

Der Personenaufzug erleichtert den Alltag, besonders wenn Sie mit Einkäufen oder Gepäck unterwegs sind. Darüber hinaus stehen Ihnen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung, die Ihnen praktische Lösungen für den Alltag bieten. Ein eigener Abstellraum rundet das Angebot ab und schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer großer Vorteil: Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Punkte in Wien und darüber hinaus. So sind Sie bestens vernetzt und profitieren von maximaler Flexibilität.

In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei – alles bequem zu Fuß erreichbar. Das macht diese Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf eine lebenswerte Umgebung legen, in der alle wichtigen Einrichtungen schnell und einfach erreichbar sind.

Der Kaufpreis von 198.000,00 € bietet Ihnen eine ausgezeichnete Gelegenheit, eine gut ausgestattete Wohnung in einer begehrten Lage Wiens zu erwerben. Ob als Eigenheim oder als Investition – dieses Angebot überzeugt durch Qualität, Lage und Preis-Leistungs-Verhältnis.

Besonders interessant für Anleger: Die Wohnung unterliegt lediglich der Teilanwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG), wodurch die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung besteht. Dies eröffnet attraktive Renditechancen und bietet Investoren deutlich mehr Flexibilität bei der Vermietung als bei voll dem MRG unterliegenden Objekten.

In Kombination mit der gefragten Lage, der sehr guten Infrastruktur und der starken Nachfrage

nach Wohnraum in Wien stellt diese Immobilie eine spannende Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie selbst, wie viel Lebensqualität und Komfort diese Wohnung Ihnen bieten kann. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 1100 Wien!

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap