# Erstbezug direkt an der U1: Modernes Wohnen mit Klimaanlage & Terrasse in ruhiger Hoflage




**Objektnummer: 1945/2401**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien,Favoriten |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 54,32 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 105,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,77 |
| **Gesamtmiete** | 1.100,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.100,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.100,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Savic**

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien





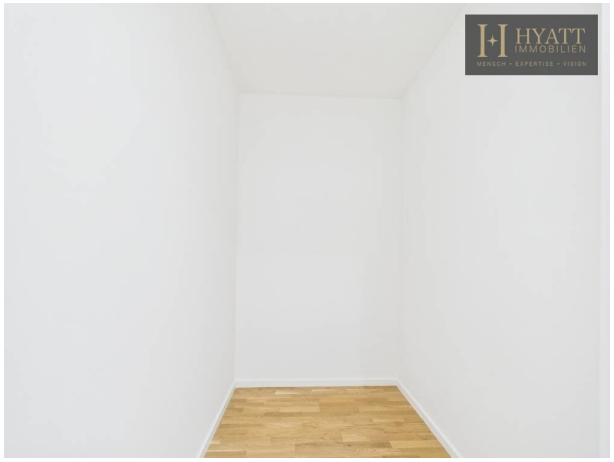








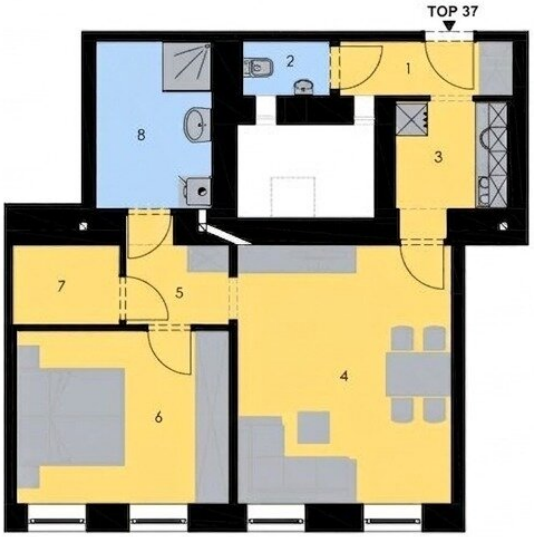













## TOP 37, 3. Obergeschoss

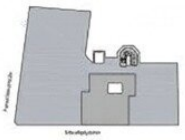
**NUTZFLÄCHE :** **54,32** **m²**
Anzahl der Zimmer: 2

| | | |
|---|---|---|
| 1.VORRAUM | 3,31 | m² |
| 2.WC | 1,67 | m² |
| 3.KÜCHE | 4,24 | m² |
| 4.ZIMMER | 19,41 | m² |
| 5.VORRAUM | 2,91 | m² |
| 6.ZIMMER | 12,91 | m² |
| 7.ABSTELLRAUM | 3,02 | m² |
| 8.BAD | 6,83 | m² |

1 5
METER

**FAVORITENSTRASSE 141**
**1100 WIEN**

Änderungen sind vorbehalten, Toleranzen der Rohfußböden und Fertigfliesen bis zu ±3 cm sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Dargestellte Einrichtungs- und Sanitärgegenstände sind Illustrativ und nicht Vertragsgegenstand. Nähere Details laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



# Objektbeschreibung

Mitten in einem der dynamischsten und am stärksten nachgefragten Bezirke Wiens entsteht ein Wohnprojekt, das zeitgemäßen Wohnkomfort, nachhaltige Bauweise und urbane Lebensqualität auf ideale Weise vereint.

Im Zuge einer umfassenden Revitalisierung eines klassischen Wiener Zinshauses wurden bestehende Wohnflächen hochwertig saniert, neue Balkone geschaffen und zusätzliche Dachgeschosswohnungen errichtet. Das Ergebnis ist ein modernes Wohnensemble mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und attraktiven Freiflächen.

**Highlights des Projekts**

**Hochwertig sanierte Altbauwohnungen und moderne Dachgeschosswohnungen**

**Wohnungsgrößen von ca. 26 m² bis 135 m²**

**Zahlreiche Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Freifläche**

**Energieeffiziente Bauweise**

**Luft-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage**

**3-fach-Isolierverglasung**

**Moderne Heiztechnik**

**Attraktive Grundrisse für Eigennutzer und Anleger**

**Fahrradabstellmöglichkeiten**

**Garagenstellplätze in unmittelbarer Nähe verfügbar**

**Niedrige Betriebskosten durch modernen Energiestandard**

**Ausstattung**

• Hochwertige Bodenbeläge

• Moderne Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung

• Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung

• Sicherheits-Wohnungseingangstüren

• Außenbeschattung bei ausgewählten Einheiten

• Energieeffiziente Wärmeversorgung über Luft-Wärmepumpe

• Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung

• Moderne Haustechnik

• Großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume

**Ein Zuhause mit Zukunft**

Die Kombination aus revitalisiertem Altbaubestand, modernen Dachgeschosswohnungen, nachhaltiger Gebäudetechnik und attraktiven Freiflächen schafft ein Wohnprojekt mit hoher Wohnqualität und langfristiger Wertbeständigkeit. Sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger profitieren von einer hervorragenden Lage und einer zukunftsorientierten Konzeption.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap