

**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

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien,Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	54,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	317.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 676 775 37 99



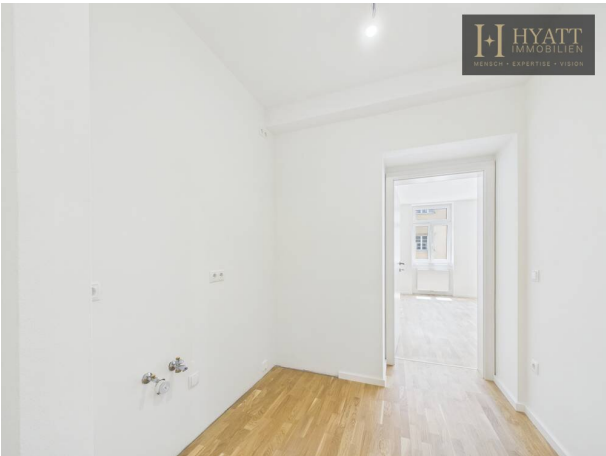
**I+ HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



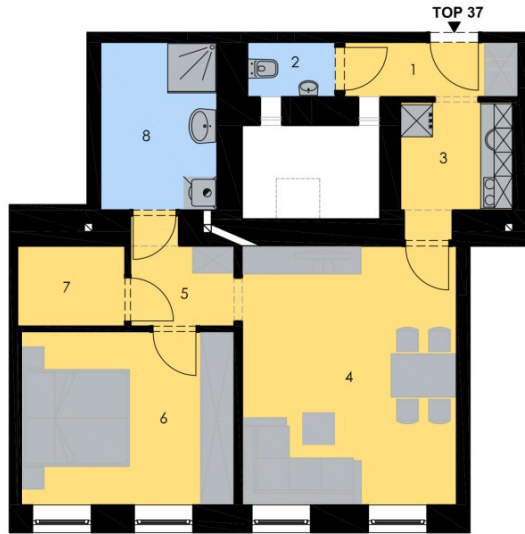
**I+ HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



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







**TOP 37, 3. Obergeschoss**

**NUTZFLÄCHE :** 54,32 m<sup>2</sup>

Anzahl der Zimmer: 2

1.VORRAUM	3,31	m <sup>2</sup>
2.WC	1,67	m <sup>2</sup>
3.KÜCHE	4,24	m <sup>2</sup>
4.ZIMMER	19,41	m <sup>2</sup>
5.VORRAUM	2,91	m <sup>2</sup>
6.ZIMMER	12,91	m <sup>2</sup>
7.ABSTELLRAUM	3,02	m <sup>2</sup>
8.BAD	6,85	m <sup>2</sup>

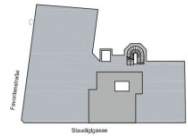


**FAVORITENSTRASSE 141  
1100 WIEN**

Änderungen sind vorbehalten. Toleranzen der Nutzflächen und Freiflächen bis zu +/- 5% sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar. Dargestellte Einrichtungs- und Sanitärgegenstände sind illustrativ und nicht Verkaufsgegenstand. Nähere Details laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

**BAU EASY for you**

Dipl.-Ing. Peter Zojicek  
2384 Breitenfurt, Grenzgasse 6  
+43 664 810181



# 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 m<sup>2</sup> bis 135 m<sup>2</sup>**

**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 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 <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