

**Altbaufair in Favoriten - Helle
3-Zimmer-Gründerzeitwohnung mit Lift**



Großzügiges Raumgefühl und viel Tageslicht.

Objektnummer: 4841

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,80 m ²
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	199,35 €
USt.:	25,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

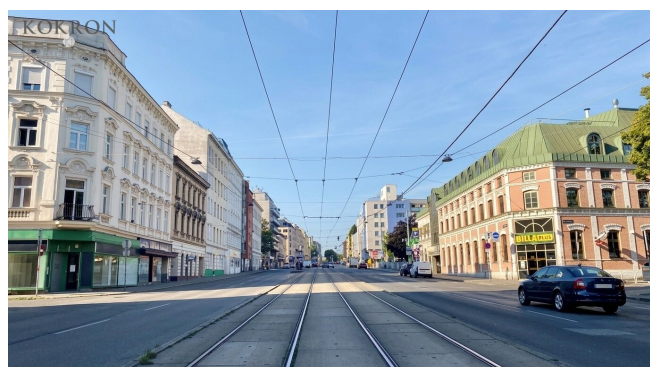


Janiel Kovatsch

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien









Objektbeschreibung

Wohnen mit Charakter. Leben mit Wiener Altbauflair.

Manche Wohnungen bieten vier Wände.

Andere erzählen eine Geschichte.

Diese Gründerzeitwohnung im 4. Liftstock eines Wiener Altbaus vereint genau jene Qualitäten, die Wiener Altbauliebhaber seit Generationen schätzen: hohe Räume, großzügige Fensterflächen, viel Tageslicht und ein Wohngefühl, das modernen Neubauten oft fehlt.

Auf rund 78 m² Wohnfläche eröffnet sich ein Zuhause mit Persönlichkeit. Die klassischen Proportionen, die angenehme Raumhöhe und die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine Wohnatmosphäre, die zugleich großzügig, einladend und zeitlos wirkt.

Besonders beeindruckend ist die Lage im 4. Stock: Die erhöhte Position sorgt für ein außergewöhnlich helles Wohngefühl und eröffnet schöne Ausblicke über die Dächer der umliegenden Gründerzeitgebäude. Große Fensterflächen holen den Himmel förmlich in die Wohnung und verleihen den Räumen eine freundliche und offene Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über drei vielseitig nutzbare Zimmer und eignet sich ideal für Paare, junge Familien, Homeoffice-Nutzer oder alle, die den besonderen Charme klassischer Wiener Wohnkultur schätzen.

Ein weiterer Pluspunkt: Der Küchenbereich bietet die seltene Möglichkeit, die zukünftige Traumküche ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten – ohne Kompromisse und ohne teure Rückbauten.

Das Wohnhaus verfügt über einen Personenlift und eine solide Instandhaltungsrücklage, wodurch auch langfristig eine gute Basis für Werterhalt und Entwicklung gegeben ist.

Besonders positiv hervorzuheben ist die solide Rücklage des Hauses von rund € 188.500 (Stand 31.12.2025), welche eine gute Basis für zukünftige Instandhaltungen und den langfristigen Werterhalt bietet.

Die Highlights auf einen Blick

- Authentische Gründerzeitwohnung mit Altbaucharme
- Ca. 78 m² Wohnfläche
- 3 großzügige Zimmer
- Heller 4. Liftstock
- Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Schöne Ausblicke über die umliegende Gründerzeitbebauung
- Klassische Altbau-Raumhöhen
- Individuell gestaltbarer Küchenbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Sofort verfügbar
- Kellerabteil vorhanden

- Solide Rücklagenstruktur des Hauses
- Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial

Warum diese Wohnung überzeugt:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die den Charakter eines klassischen Wiener Altbaus schätzen und gleichzeitig von einer urbanen Lage mit hervorragender Infrastruktur profitieren möchten.

Eine Wohnung mit Geschichte. Mit Charme. Und mit viel Potenzial für die Zukunft.

Die Vertragsserrichtung ist an RA Dr. Peter Brodner, Dornbacherstraße 123, 1170 Wien gebunden.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap