

**NEUBAU mit französischem Balkon und Parkblick -  
leerstehend demnächst!**



**Objektnummer: 5570/851**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Favoritenstraße                          |
| Art:                          | Wohnung - Etage                          |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien,Favoriten                      |
| Baujahr:                      | 1952                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 56,00 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 56,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 124,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,93                            |
| Kaufpreis:                    | 239.999,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 133,23 €                                 |
| USt.:                         | 13,32 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dominik Kirschner**

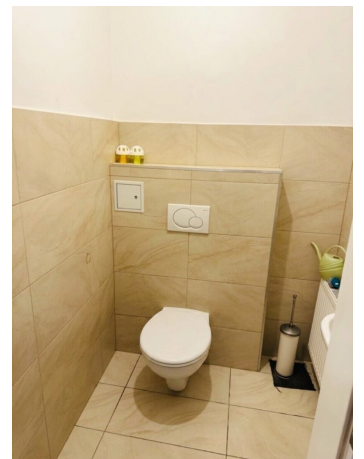
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















# Objektbeschreibung

## Wunderschöne Etagenwohnung mit Grünblick in 1100 Wien!

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Etagenwohnung in der 2. Liftstock eines modernen Gebäudes in Wien anzubieten. Diese Immobilie ist ideal für junge Familien oder Investoren, die ein attraktives Zuhause in einer ruhigen, aber zentralen Lage suchen.

- **Lage:** 1100 Wien – umgeben von Grünflächen und gleichzeitig nah zu allen urbanen Annehmlichkeiten.
- **Kaufpreis:** eine großartige Gelegenheit, in den Wiener Immobilienmarkt zu investieren.
- **Fläche:** 56 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 2 Zimmer – ideal für Paare oder als Anlageobjekt.
- **Zustand:** Die Wohnung ist sehr gepflegt und bietet einen herrlichen Grünblick vom französischen Balkon.
- **Ausstattung:** Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen und Fliesen im Nassbereich. Eine voll ausgestattete Einbauküche ist bereits in der Nische des Wohnzimmers integriert. Im Badezimmer finden Sie einen Waschmaschinenanschluss, eine Dusche sowie ein Fenster, das sich bestens zum Lüften eignet.
- **Heizung:** Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt.
- **Zusätzliche Vorteile:** Ein Personenaufzug ist vorhanden, um bequem in die 2. Etage zu gelangen. Die Wohnung eignet sich hervorragend als Anlegerwohnung, da der freie Mietzins zur Anwendung kommt und keine Beschränkungen durch das Mietrechtsgesetz vorliegen.
- **Aktueller Nettomietzins:** derzeit € 823,20 monatlich
- befristet bis OKTOBER 2026

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Busse, U-Bahnen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums gewährleistet.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen, darunter Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt, sodass für Ihren täglichen Bedarf bestens gesorgt ist.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in diese wunderschöne Etagenwohnung zu investieren oder Ihr neues Zuhause in Wien zu finden! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – Besichtigungen sind nach Zusendung der vollständigen Daten und in Absprache mit dem Mieter möglich!

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**



Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap