

**86 m² Charmante 3-Zimmer-Wohnung in zentraler
Favoritner Lage – Jetzt nur 249.000 €**



Objektnummer: 1945/2655

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	177,35 €
Heizkosten:	74,91 €
USt.:	32,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

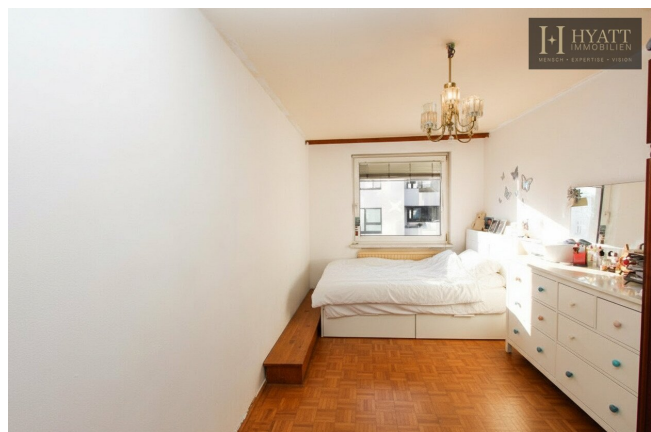
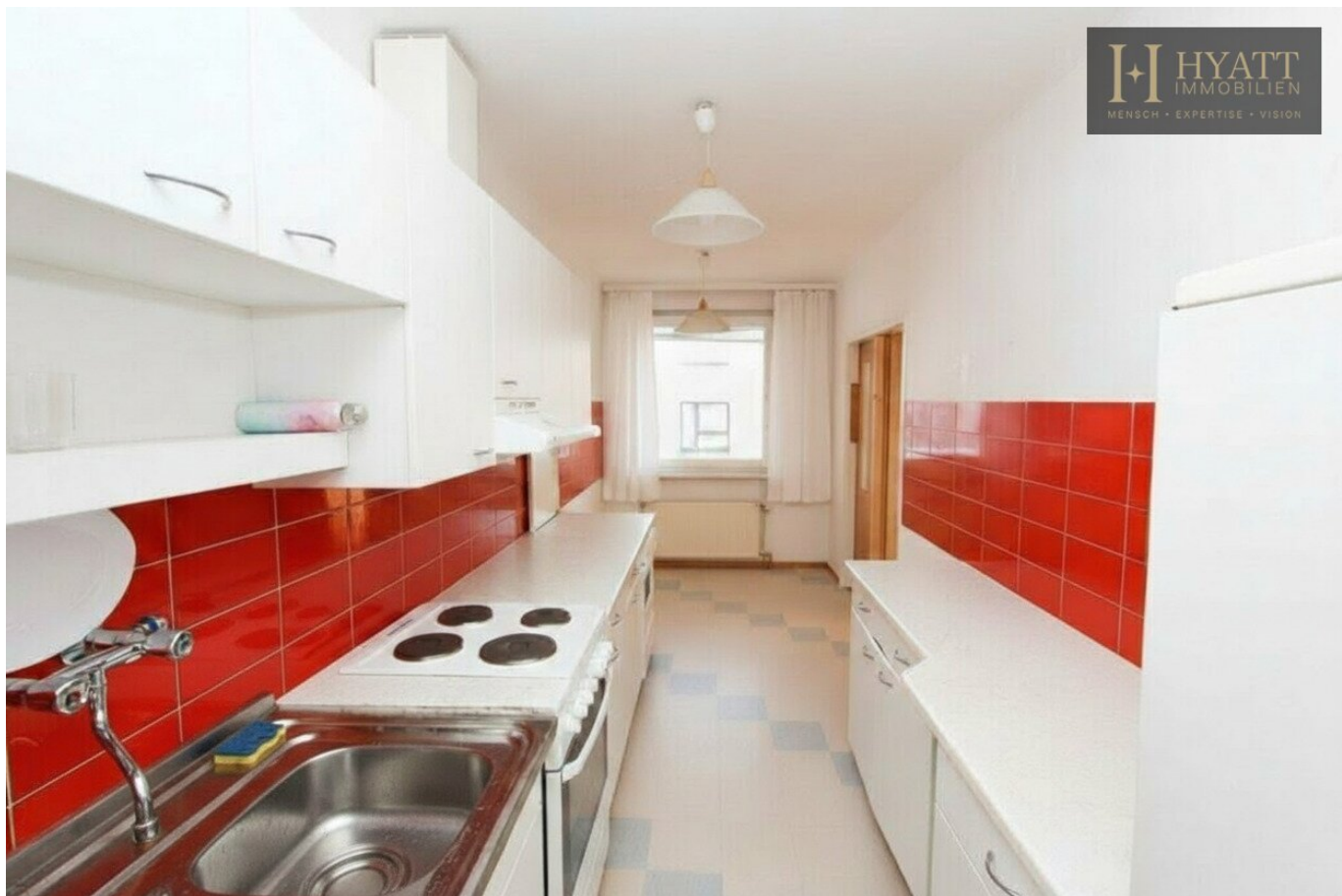
Ihr Ansprechpartner

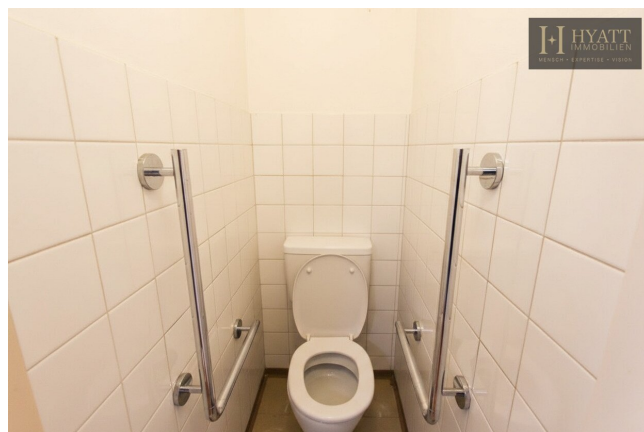
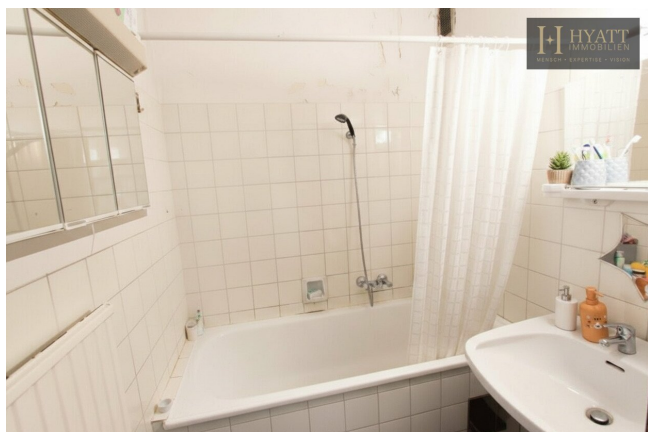


Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781







Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **ersten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1969** und bietet eine **großzügige Wohnfläche von rund 86 m²**. Der Grundriss ist **klar strukturiert** und ermöglicht eine **funktionale Nutzung sämtlicher Räume**. **Die Wohnung ist noch bis Ende Oktober 2026 vermietet nach MRG.**

Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² überzeugt die Immobilie durch einen durchdachten, funktionalen Grundriss:

- **Zentraler Vorraum:** Von hier aus sind alle Räume separat begehbar.
- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer:** Südseitig ausgerichtet mit großzügigen Fensterflächen für viel Tageslicht.
- **Zwei flexible Zimmer:** Perfekt nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.
- **Separate Küche mit Fenster:** Bietet ausreichend Platz und natürliches Licht.
- **Badezimmer & WC getrennt:** Ein praktisches Detail für den Alltag.

Ein kompaktes Kellerabteil (ca. 3 m²) sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gas-Etagenheizung.

Die Ausstattung entspricht der **Kategorie A** gemäß Mietrechtsgesetz. Die Wohnung verfügt über **Bad, WC, Küche, Heizung und Warmwasser**.

Das Gebäude befindet sich in **ordentlichem, gepflegtem Zustand**, die Liegenschaft ist von einer **gewachsenen Nachbarschaft** geprägt und profitiert von der sehr guten innerstädtischen Lage.

Die Wohnung ist derzeit **bis 31. Oktober 2026 vermietet**. Der Rücklagenstand weist derzeit ein Guthaben von ca. € 965.000 ,--

Diese Einheit überzeugt durch **großzügige Raumaufteilung, solide Bauqualität und zentrale Lage** – eine Kombination, die sowohl für **Anleger** als auch für **spätere Eigennutzung** interessant ist.

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 <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap