

**Optimal vermietet - 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m² in
zentraler Lage des 10. Bezirks**



Objektnummer: 1945/2749

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	230.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

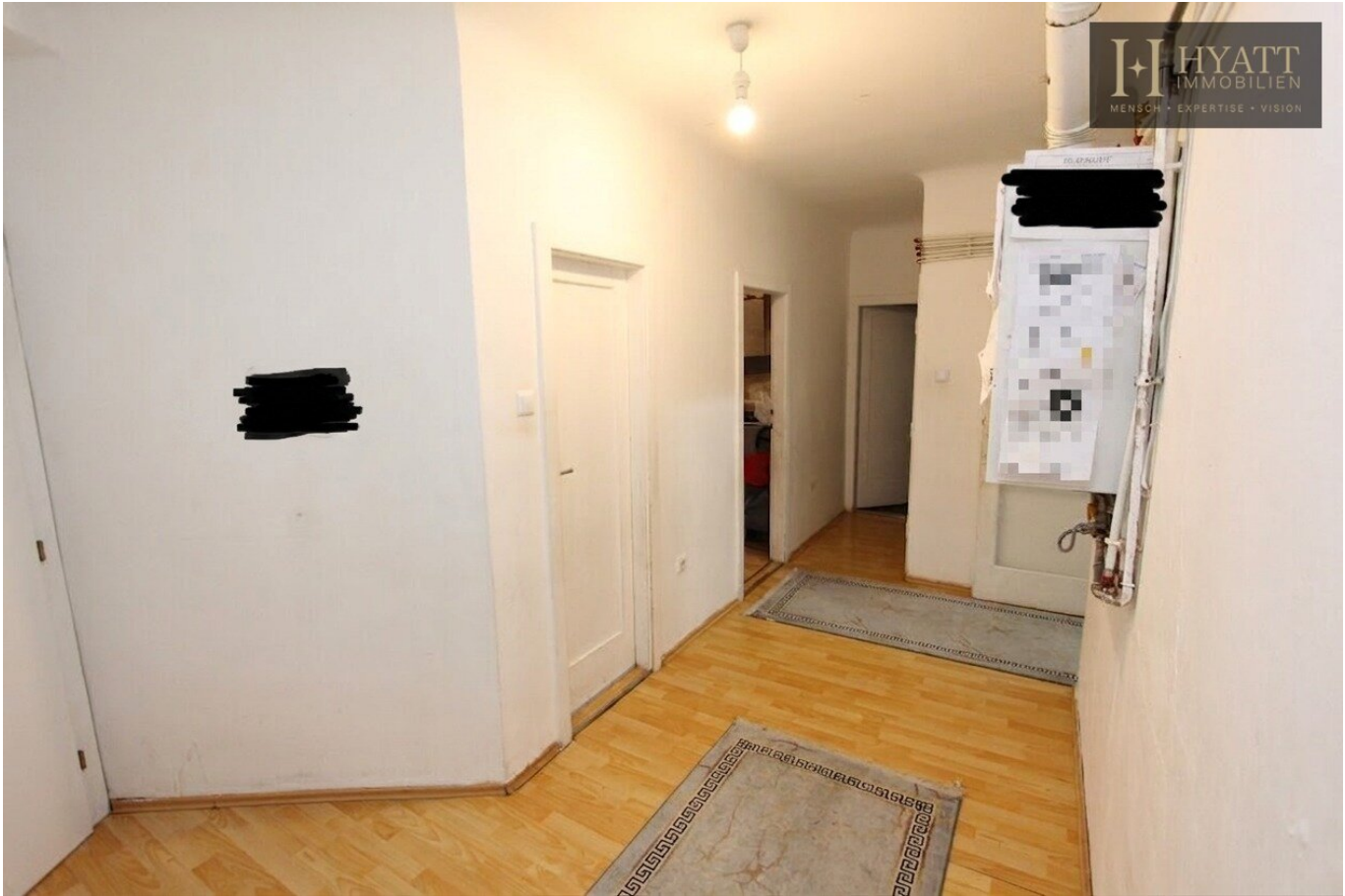


Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 670 358 45 39
H +43 670 358 45 39

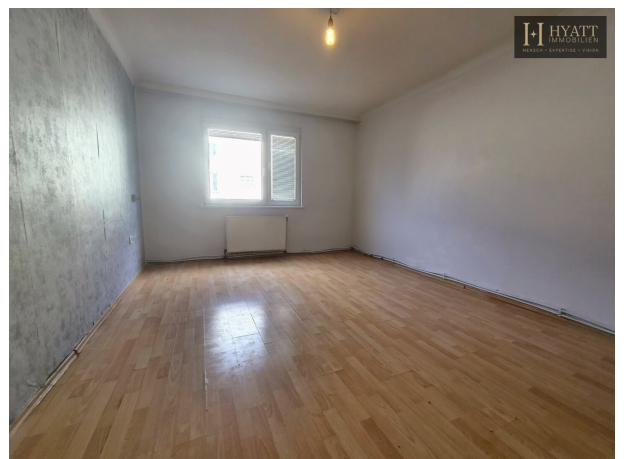












Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im **dritten Liftgeschoss eines gepflegten Wohnhauses** und bietet **rund 77 m² Wohnfläche** mit einer **durchdachten und klar gegliederten Aufteilung**.

Man betritt die Einheit über einen **zentralen Vorraum**, von dem aus alle Räume separat begehbar sind. Der **Wohnbereich** ist großzügig und südseitig ausgerichtet, wodurch er viel Licht und eine angenehme Atmosphäre erhält. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Die **Küche** ist separat angelegt und verfügt über ein Fenster, während **Bad und WC getrennt** angeordnet sind – ein Pluspunkt für den täglichen Komfort.

Die Ausstattung entspricht der **Kategorie A**: Bad, WC, Küche, Heizung und Warmwasser sind vollständig vorhanden. Beheizt wird über eine **Gas-Etagenheizung**. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Die **jährliche Nettomieteinnahme** beträgt rund ca. **9.096€/p.a.**

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem **geordneten und gepflegten Zustand**, und die Umgebung punktet durch ihre hervorragende Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen.

Diese Wohnung vereint **funktionale Raumgestaltung, ruhige Innenlage und stabile Ertragsbasis** – ein Objekt, das gleichermaßen durch Sicherheit und Beständigkeit überzeugt.

Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Mieter nur vollständig ausgefüllte Anfragen beantworten.

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 <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap