

**Klein mit Balkon, bereits vermietet – Eigentum im 4.
Liftstock | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26499

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,70 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	200.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	16,46 €
Betriebskosten:	66,26 €
USt.:	6,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





GRUNDRISS

TOP 18



LEGENDE

- Wohnen / Schlafen
- Kochen
- Bad / WC
- Balkon

PLANBASIS

Übermittelte Planvorlage
„Grundriss Top18.png“
Top 18

Möblierung und Materialien:
illustrative Darstellung

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.

Schematisch –
nicht maßstäblich.

Objektbeschreibung

Kompakt wohnen, mit Balkon investieren – vermietetes Eigentum in Favoriten

Ein eigener Balkon und eine durchdachte Aufteilung: Diese gepflegte Eigentumswohnung in Wien-Favoriten verbindet einen offenen Wohnbereich mit einer abgetrennten Schlafnische. Auf kompakter Fläche entstehen klar gegliederte Bereiche zum Wohnen, Essen und Schlafen.

Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock eines 2017 errichteten Neubaus**. Ein südöstlich ausgerichteter Balkon ergänzt die Wohnfläche um einen eigenen Platz im Freien.

Die Wohnung ist bis einschließlich 31.05.2031 vermietet und nicht sofort zur Eigennutzung verfügbar. Die aktuelle monatliche Nettomiete beträgt **615,42 € exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer**.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 32,7 m²
- **Raumaufteilung:** 1 Zimmer mit offener Küche und abgetrennter Schlafnische
- **Balkon:** ca. 3,53 m², südöstlich ausgerichtet
- **Etage:** 4. Liftstock
- **Baujahr / Zustand:** 2017 / gepflegt
- **Ausstattung:** Einbauküche, Parkett, Duschbad mit WC, mehrfachverglaste Fenster und innenliegender Sonnenschutz
- **Heizung:** gasbetriebene Zentralheizung
- **Kellerabteil:** ca. 1,26 m²

- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum
- **Mietverhältnis:** befristet bis 30.09.2027; keine sofortige Eigennutzung
- **Monatliche Nettomiete:** 615,42 € exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer

WOHNEN UND RAUMGEFÜHL

Der Wohnbereich bietet Platz für einen Essplatz und eine gemütliche Sitzecke. Der direkte Zugang zum Balkon verbindet den Innenraum mit der eigenen Außenfläche. Die seitlich angeordnete offene Küche fügt sich platzsparend in die Raumaufteilung ein.

GRUNDRISS UND SCHLAFBEREICH

Eine Trennwand schirmt die Schlafnische mit eigenem Fenster vom übrigen Wohnbereich ab. Der Zugang bleibt offen: Die Wohnung verfügt über **ein Zimmer mit abgetrenntem Schlafbereich**, jedoch über kein separates, abgeschlossenes Schlafzimmer. Diese Aufteilung schafft unterschiedliche Nutzungsbereiche auf überschaubarer Fläche.

AUSSTATTUNG, BAUWEISE UND HEIZUNG

Parkett im Wohnbereich und Fliesen im Badezimmer bilden eine pflegeleichte Grundlage. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Eine Einbauküche, mehrfachverglaste Fenster und innenliegender Sonnenschutz ergänzen die Ausstattung.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über einen Personenaufzug. Die Beheizung erfolgt über eine gasbetriebene Zentralheizung.

BALKON UND NEBENFLÄCHEN

Der zum Innenhof orientierte Südostbalkon bietet Platz für einen kleinen Sitzbereich. Die Aussicht wird durch die umliegende Bebauung geprägt. Das eigene Kellerabteil ergänzt die Stauraummöglichkeiten außerhalb der Wohnung.

VERMIETETES EIGENTUM

Die Wohnung wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft und richtet sich damit besonders an Käuferinnen und Käufer, die bereits vermietetes Eigentum suchen. Für eine spätere eigene

Nutzung ist die derzeitige Befristung des Mietverhältnisses zu berücksichtigen.

ENERGIEKENNZAHLEN

HWB: 38,3 kWh/(m²a), Klasse B

fGEE: 0,78, Klasse A

Energieausweis gültig bis: 25.06.2027

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im 10. Wiener Gemeindebezirk. Für den täglichen Einkauf stehen eine Bäckerei in rund 100 m und ein Supermarkt in rund 125 m Entfernung zur Verfügung. Post, Bank und Geldautomat ergänzen die Nahversorgung im näheren Umfeld.

Die öffentliche Anbindung bietet mehrere Möglichkeiten für Wege innerhalb Wiens: Eine Bushaltestelle befindet sich rund 125 m, eine Straßenbahnhaltestelle rund 150 m entfernt. Eine U-Bahn-Station liegt in etwa 700 m Entfernung.

Auch die medizinische Versorgung ist im Umfeld vertreten: Eine Arztpraxis befindet sich rund 200 m, eine Apotheke rund 275 m entfernt. Schule und Kindergarten ergänzen die Infrastruktur in der näheren Umgebung. Sämtliche Entfernungen sind ungefähre Luftlinienangaben und keine Gehstrecken.

UNSER RESÜMEE

Überschaubare Wohnfläche, eigene Außenfläche und bestehende Vermietung: eine gepflegte Eigentumswohnung für alle, die ein kompaktes Anlageobjekt mit klar gegliederter Raumaufteilung suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap