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

Objektnummer: 1945/2854

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

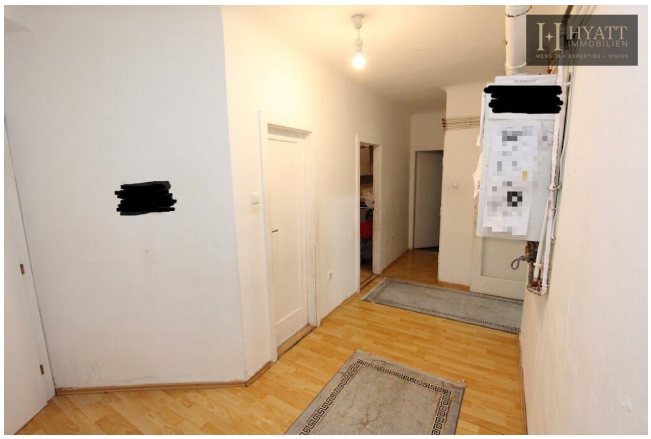
T +43 670 358 45 39
H +43 670 358 45 39

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT
IMMOBILIEN

HYATT
IMMOBILIEN

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN

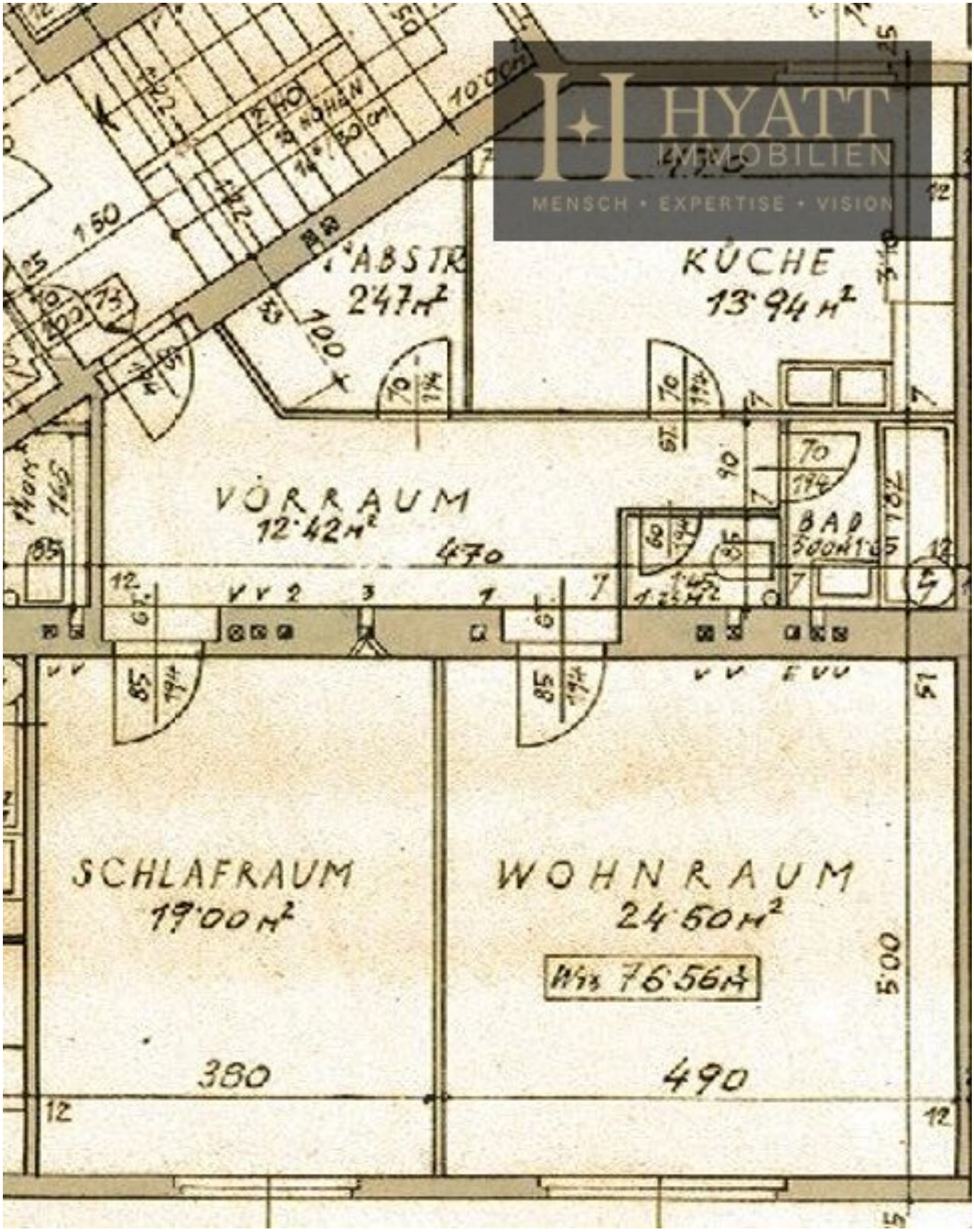
HYATT
IMMOBILIEN

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
KÜCHE
13·94 m²
VORRAUM
12·42 m²
BAD
SCHLAFRAUM
19·00 m²
WOHNRAUM
24·50 m²
Wfl. 76·56 m²

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