Stadtleben trifft Wohnkomfort - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und französischem Balkon in Wien-Favoriten (bis 30.04.28 befristet vermietet)



Objektnummer: 6674/422

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1957
Wohnfläche:	85,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	295.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















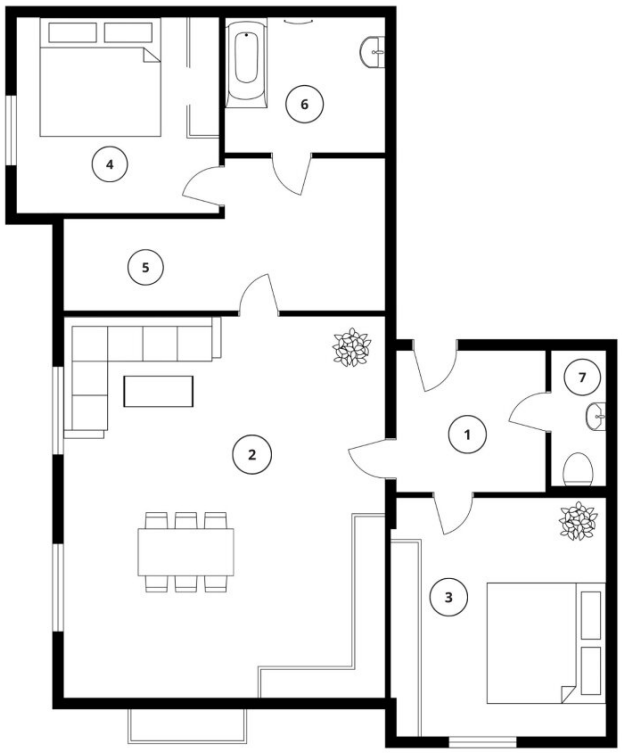








GRUNDRISSPLAN



Stadtleben trifft Wohnkomfort

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und französischem Balkon in Wien-Favoriten



Adresse: Rotenhofgasse 41, 1100 Wien

01	VORRAUM	ca. 5,77 m²
02	WOHNEN	ca. 33,41 m²
03	SCHLAFEN	ca. 14,16 m²
04	SCHLAFEN 2	ca. 13,28 m²
05	AR	ca. 8,96 m²
06	BADEZIMMER	ca. 7,22 m²
07	WC	ca. 2,26 m²
Wohnfläche:		**ca. 85,06 m²**

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Dr. Karl-Lueger Platz 5, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Stadtleben trifft Wohnkomfort

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und französischem Balkon in Wien-Favoriten (bis 30.04.28 befristet vermietet)

Willkommen in einer charmanten 3-Zimmer-Wohnung, die mit großzügigen Wohnbereichen, einer gelungenen Raumaufteilung und vielseitigen Möglichkeiten für die Zukunft überzeugt. In der Rotenhofgasse 41 im 10. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein Zuhause, das Platz für gemeinsame Momente, persönliche Rückzugsorte und individuelle Lebensentwürfe bietet. Ob als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen oder als zukünftiger Lebensmittelpunkt für Ihre Familie - diese Immobilie verbindet Wohnqualität mit einer interessanten Perspektive.

Im dritten Obergeschoss, das Sie bequem mit dem Aufzug erreichen, erwartet Sie auf 85,06 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Vorraum, der die einzelnen Wohnbereiche geschickt miteinander verbindet. Direkt linker Hand befindet sich ein separates WC. Angrenzend erwartet Sie ein rund 14 m² großes Zimmer, das sich hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder persönlicher Rückzugsort eignet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Hier gehen Kochen, Essen und Entspannen harmonisch ineinander über. Ob beim gemütlichen Sonntagsfrühstück, beim gemeinsamen Kochen oder bei einem geselligen Abend mit Freunden - dieser Raum bietet den passenden Rahmen für die schönen Momente des Alltags. Mehrere Fenster lassen natürliches Tageslicht herein, während ein französischer Balkon den Wohnbereich charmant ergänzt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, das über einen begehbaren Schrankraum verfügt und sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsort nutzen lässt. Die durchdachte Anordnung schafft eine angenehme Verbindung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und individuellen Rückzugsmöglichkeiten.

Das 7,22 m² große Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Heizkörper ausgestattet. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. In den Wohnräumen sorgt Parkettboden für eine wohnliche Atmosphäre.

Besonders interessant ist die langfristige Perspektive dieser Immobilie: Die Wohnung ist bis zum 30. April 2028 befristet vermietet und bietet Anlegern laufende Mieteinnahmen. Nach dem planmäßigen Ende des Mietvertrags bietet sich die Möglichkeit zur Eigennutzung - ideal für Käufer, die heute investieren und später selbst einziehen möchten.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Matthias Nussbaumer

Immobilientreuhänder

Telefon: +43 660 7056199

E-Mail: m.nussbaumer@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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 <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap