

Urbaner Klassiker mit Potenzial: 3-Zimmer Wohnung in Favoriten



Objektnummer: 8014/306

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,37 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 67,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	188,16 €
Heizkosten:	143,50 €
USt.:	44,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH







Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines soliden Gebäudes aus dem Jahr 1969 verbindet Raum, Struktur und Substanz auf rund 78 m² Nutzfläche – ideal für Familien, Paare oder Individualisten mit Weitblick.

Highlights auf einen Blick:

- **Baujahr:** 1969
- **Renovierung:** Fassade & Dämmung 2005, Haustor aktuell in Erneuerung (elektrisch)
- **Zimmer:** 3
- **Bad/WC getrennt**, gepflegter Zustand
- **Kellerabteil (ca. 3 m²)**
- **Betonierter Parkplatz vorhanden**, zusätzlicher Außenstellplatz mietbar
- **Fernwärme**, Warmwasser & Heizung in den BK inkludiert
- **Waschküche im Haus**

Der Wohnraum besticht durch klassische Echtholzböden, große Fensterflächen und eine wohltuende Raumaufteilung. Die Ausstattung ist funktional und gepflegt – bietet jedoch zugleich enormes Potenzial für individuelle Modernisierung.

Besonders erwähnenswert: Die Wohnung wurde in den letzten Jahren nur minimal beheizt (hauptsächlich Dezember & Jänner), was auf eine gute Dämmung und Effizienz hindeutet.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Seitengasse mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nahversorgung, Schulen und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der 10. Bezirk entwickelt sich kontinuierlich weiter – urbane Lebensqualität mit langfristigem Wert.

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – sie ist ein Fundament für neue Lebenskapitel.

Gerne sende ich Ihnen auf Anfrage das vollständige Exposé inkl. Grundriss und weiteren Unterlagen zu.

Lassen Sie sich dieses Potenzial nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und spüren Sie selbst, was diese Wohnung so besonders macht.

Kontaktdaten:

Rafaela Simic, B.A.

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel.: 0676 3802529

E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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