

**READY for 2026 Eigennutzer & Anleger - gute Lage im 10.
Bezirk (2.Liftstock)**



Wohnzimmer (mit Gestaltungsidee)

Objektnummer: 5597/400

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1967
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,15 m ²
Nutzfläche:	61,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 157,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	187.000,00 €
Betriebskosten:	140,94 €
USt.:	15,86 €
Provisionsangabe:	

6.732,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Denise Lauchard

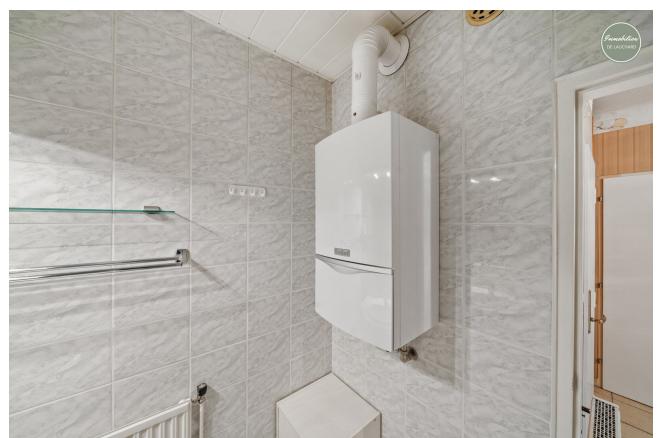
Lauchard Immobilien e.U.
Vogelweidplatz 4/4
1150 Wien

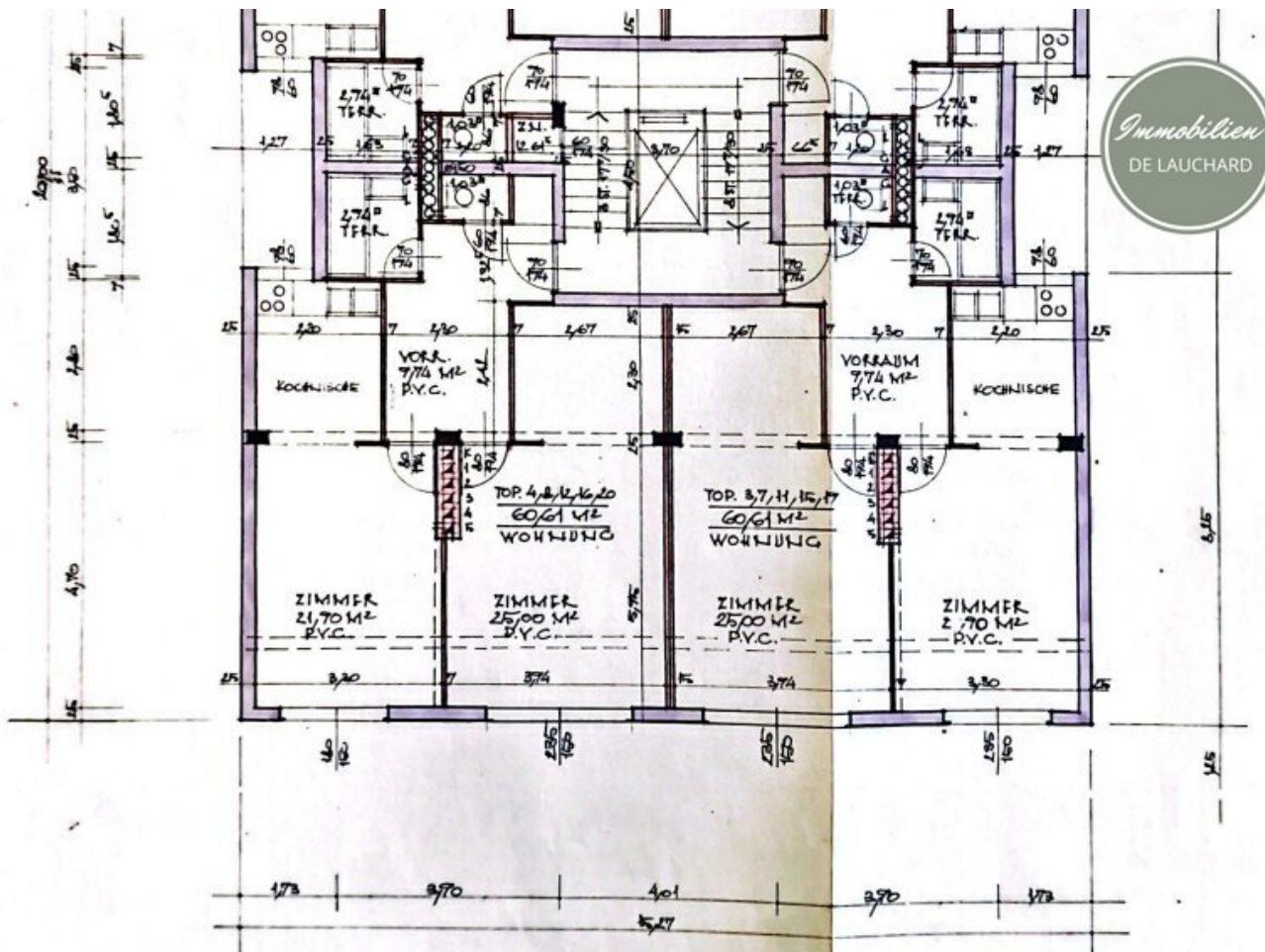












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - helle Wohnqualität im 10. Bezirk

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** im 2. Liftstock eines Hauses aus dem Jahr 1967 überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die relativ ruhige Lage im 10. Bezirk. Auf rund 61 m² bietet sie ein gemütliches Wohn-Esszimmer mit eigener Nische, die Platz für eine Sitzbank, zB. einen Weinkühlschrank oder individuelle Gestaltungsideen schafft. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für einen großen Schrank, während das **geräumige Vorzimmer** alle Räume zentral erschließt. Besonders charmant ist der runde Durchgang vom Vorzimmer ins Wohnzimmer, den der Eigentümer geschaffen hat und der im Grundriss nicht ersichtlich ist (siehe Fotos).

Die **separate Küche** ist ideal für alle, die bewusst nicht auf eine offene Wohnküche setzen und gerne ungestört kochen. **Bad mit Dusche** und Gastherme sowie ein separates WC runden das Angebot ab. Aufzug, Kellerabteil und ein Innenhof, der auch für Kinder geeignet ist, sorgen für zusätzlichen Komfort. Anleger dürfen von einem **angemessenen Mietzins** ausgehen, genügend Rücklagen sind vorhanden und aktuell sind keine größeren Sanierungen geplant.

Für Ihre **bessere Visualisierung** habe ich mir erlaubt Ihnen ein **paar Ideen zur Umgestaltung in der Fotofolge** vorzuschlagen.

Infos und Details:

- 2. Liftstock
- Baujahr 1967
- Wohnfläche: ca. 61,15 m²
- Gemütliches Wohn-Esszimmer mit eigener Nische
- Großzügiges Schlafzimmer mit Platz für großen Schrank
- Geräumiges Vorzimmer, zentral begehbar
- Charmanter Durchgang vom Vorzimmer ins Wohnzimmer (nicht im Grundriss ersichtlich)
- Separate Küche – ideal für leidenschaftliche Köche
- Bad mit Dusche und Gastherme, WC extra
- Kunststofffenster
- Kellerabteil (parifziert)
- Innenhof mit Spielmöglichkeit für Kinder
- Ruhige Gasse in sehr guten Lage im 10. Bezirk
- Genügend Rücklagen vorhanden, keine großen Sanierungen geplant derzeit
- die Wohnung wird möbliert verkauft

Verkehrsanbindung

- U1 Linie: Reumannplatz
- Straßenbahnlinie: 6, 11 (Gellertplatz)
- Buslinien: 68A, 668B (Waldgasse)
- Puchsbaumpark
- Billa gegenüber des Hauses

Ich freue mich auf Ihre Anfrage - gerne können wir einen **Besichtigungstermin vereinbaren**. Sie finden das Inserat auch auf www.lauchard-immobilien.at

WICHTIGE AKTUELLE INFORMATION FÜR EIGENNUTZER: SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG seit 1. JULI 2024!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) PROPERTY PHOTOS GMBH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <500m
 Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap