

**Moderne 2 Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne (befristet  
vermietet bis 2026!)**



**Objektnummer: 7398/1173**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 152,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,91
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,31 €
<b>USt.:</b>	10,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



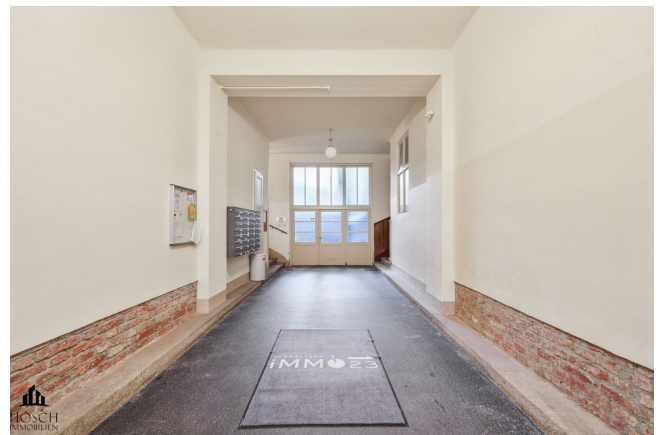
**Lucas Taufer**

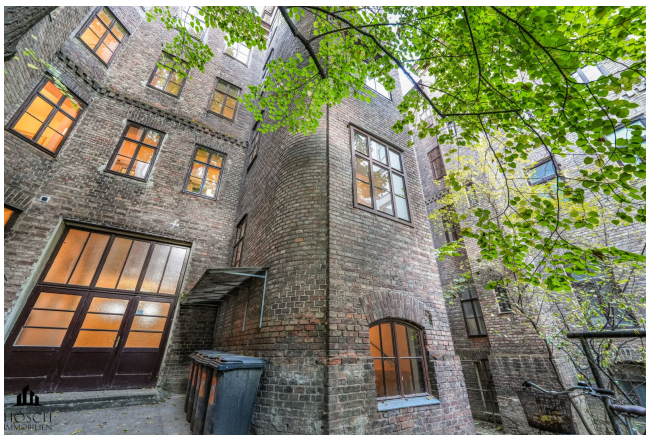
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528















# Objektbeschreibung

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick – befristet vermietet!

Diese einladende **2-Zimmer-Wohnung** in einem schönen und **gepflegten Wiener Altbau** im Herzen des lebendigen 10. Bezirks in Wien könnte Ihr neues Zuhause oder eine **spannende Investitionsmöglichkeit** sein! Die rund **50,1 m<sup>2</sup>** große Wohnung befindet sich im **ersten Stock** und ist bis zum **1. April 2026 befristet vermietet**. Der Kaufpreis von € 159.000,-- macht sie zu einer attraktiven Gelegenheit.

## Helle Räume und Ausblick ins Grüne

Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten einen schönen Blick auf den gegenüberliegenden Park. Dank der modernen, doppelt verglasten Fenster bleibt die Wohnung angenehm ruhig. Die großzügige Raumhöhe verleiht der Wohnung zusätzlich eine luftige Atmosphäre und lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen.

## Perfekte Lage – urban und naturnah

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, dennoch zentralen Gegend des 10. Bezirks (Favoriten) und bietet eine ideale Kombination aus Stadtleben und Erholung. Die nahe gelegenen Grünflächen am Wienerberg laden zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Restaurants in unmittelbarer Umgebung. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn und U-Bahn) gewährleistet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu umliegenden Bezirken.

## Die wichtigsten Daten im Überblick:

- **Kaufpreis:** € 159.000,--
- **Wohnfläche:** 50,1 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2



- **Stockwerk:** 1. Etage
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Betriebskosten (inkl. Rücklage und USt.):** € 161,66

Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung.  
**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Wir unterstützen Sie auch gerne bei einer Finanzierung!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap