



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 233840

erstellt am : 08.07.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 289000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Janiel Kovatsch

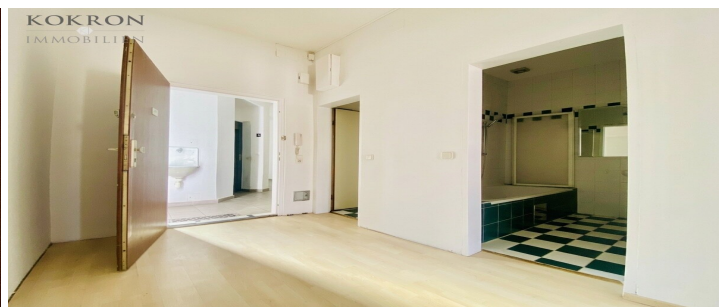
Tel: +43 650 5512 592

kovatsch@kokron-immobilien.at

Wohnfläche: 77.8m²

Nutzfläche: 78m²

Altbaufair in Favoriten - Helle 3-Zimmer-Gründerzeitwohnung mit Lift



Wohnen mit Charakter. Leben mit Wiener Altbaufair.

Manche Wohnungen bieten vier Wände.

Andere erzählen eine Geschichte.

Diese Gründerzeitwohnung im 4. Liftstock eines Wiener Altbaus vereint genau jene Qualitäten, die Wiener Altbauliebhaber seit Generationen schätzen: hohe Räume, großzügige Fensterflächen, viel

Tageslicht und ein Wohngefühl, das modernen Neubauten oft fehlt.

Auf rund 78 m² Wohnfläche eröffnet sich ein Zuhause mit Persönlichkeit. Die klassischen Proportionen, die angenehme Raumhöhe und die lichtdurchfluteten Zimmer schaffen eine Wohnatmosphäre, die zugleich großzügig, einladend und zeitlos wirkt.

Besonders beeindruckend ist die Lage im 4. Stock: Die erhöhte Position sorgt für ein außergewöhnlich helles Wohngefühl und eröffnet schöne Ausblicke über die Dächer der umliegenden Gründerzeitgebäude. Große Fensterflächen holen den Himmel förmlich in die Wohnung und verleihen den Räumen eine freundliche und offene Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über drei vielseitig nutzbare Zimmer und eignet sich ideal für Paare, junge Familien, Homeoffice-Nutzer oder alle, die den besonderen Charme klassischer Wiener Wohnkultur schätzen.

Ein weiterer Pluspunkt: Der Küchenbereich bietet die seltene Möglichkeit, die zukünftige Traumküche ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten ? ohne Kompromisse und ohne teure Rückbauten.

Das Wohnhaus verfügt über einen Personenlift und eine solide Instandhaltungsrücklage, wodurch auch langfristig eine gute Basis für Werterhalt und Entwicklung gegeben ist.

Besonders positiv hervorzuheben ist die solide Rücklage des Hauses von rund ? 188.500 (Stand 31.12.2025), welche eine gute Basis für zukünftige Instandhaltungen und den langfristigen Werterhalt bietet.

Die Highlights auf einen Blick

Authentische Gründerzeitwohnung mit Altbaucharme

Ca. 78 m² Wohnfläche

3 großzügige Zimmer

Heller 4. Liftstock

Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht

Schöne Ausblicke über die umliegende Gründerzeitbebauung

Klassische Altbau-Raumhöhen

Individuell gestaltbarer Küchenbereich

Badezimmer mit Badewanne

Sofort verfügbar

Kellerabteil vorhanden

Solide Rücklagenstruktur des Hauses

Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial

Warum diese Wohnung überzeugt:

Eine seltene Gelegenheit für alle, die den Charakter eines klassischen Wiener Altbaus schätzen und gleichzeitig von einer urbanen Lage mit hervorragender Infrastruktur profitieren möchten.

Eine Wohnung mit Geschichte. Mit Charme. Und mit viel Potenzial für die Zukunft.

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 <1.500m 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

Eckdaten

Wohnfläche: 77.8m²

Nutzfläche: 78m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 73.6m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 2.24m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 289000€

Nebenkosten: 199.35€

Kontaktinformationen

Vorname: Janiel

Nachname: Kovatsch

Tel.: +43 650 5512 592

E-Mail: kovatsch@kokron-immobilien.at