

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

--> WG-GEEIGNETER ALTBAU SANIERUNGSBEDÜRFTIG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46657
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 10., Favoriten
Ort:	Wien 10., Favoriten
Lage:	zwischen Laube- und Arthaberpark
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 199.000,00
Provision:	3.00% + 20% UST

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	70,00 m ²
Nutzfläche ca.:	70,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	ca. 1925
Zimmer:	3
Stockwerk:	1. Halbstock
Bäder:	1

ALTBAU - WOHNUNG - WG-tauglich im 1. Halbstock

Top 3/4 rd. 70 m²
 Küche, 2 Zimmer getrennt begehbar, Homeoffice (ohne Fenster),
 Vorzimmer, 2. großes Vorzimmer als Esszimmer nutzbar,
 kleines Bad mit Wanne, Toilette extra

Die Wohnung ist Nord-Süd ausgerichtet,
 Küche und Vorzimmer Richtung Innenhof,
 die beiden Zimmer Richtung Davidgasse
 zwischen Laube- und Arthaberpark.

Ausstattung: älterer Stil, sanierungsbedürftig
 Kunststofffenster, Gasetagenheizung,
 2 Doppelflügel- Eingangstüren
 verfügbar sofort, 199.000,- Euro

weitere verfügbare Wohnungen:

Dachgeschoss:
 Top 29 rd. 43 m² plus französischer Balkon 239.000,-
 1.DG

Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Heizwärmebedarf:	149 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	4,38

AUSSTATTUNG:	
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

Top 30 rd. 80 m² plus Terrasse 449.000,- 1.DG
Top 31 rd. 141 m² plus Terrassen 799.000,- 2.DG

Hochparterre:
Top 3/4 Altbau unsaniert rd. 73m² 199.000,-
Top 5 Altbau unsaniert 26m² 85.000,-

Haus: Baujahr ca. 1925, KIWA - Fahrradabstellraum
Energieausweis: rd. HWB 149 kWh/m²a

Das Dachgeschoss wurde 2023 ausgebaut und
ein Schlüssel-Lift eingebaut, nicht barrierefrei
Energieausweis: Niedrigstenergie
HWB 37 kWh/m²a, fGee 0,73

öffentliche Verkehrsmittel:
U 1 Reumannplatz ca. 900 m
Schnellbahnlinien S 1, 2, 3, 4, 60,
Badner Bahn Matzleinsdorfer Platz ca. 1,3 km
Straßenbahnlinien 11, O, 6, Busse 65A und 7A

Infrastruktur: gut, zwischen Laube- und Arthaberpark
Einkaufszentrum Herzpassage mit Eurospar, TEDI, Kik,
Lidl, Penny, Billa, Etsan, Billa plus, DM, Bipa
Mc Fit Fitness Studio

derzeitige monatliche Kosten:
Betriebskosten rd. 2,50-/m² Wohnfläche
Rücklage rd. 1,06/m² Wohnfläche
plus Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?
Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare
mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das sehr gerne professionell und mit
Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder
kolb@immovos.at zur Verfügung!

