

**ANLAGEOBJEKT: Wunderschöner, generalsanierter 2
Zimmer Altbau mitten im 3. Bezirk (vermietet bis 2027)**



Objektnummer: 5998/500

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 84,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	152,55 €
USt.:	15,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

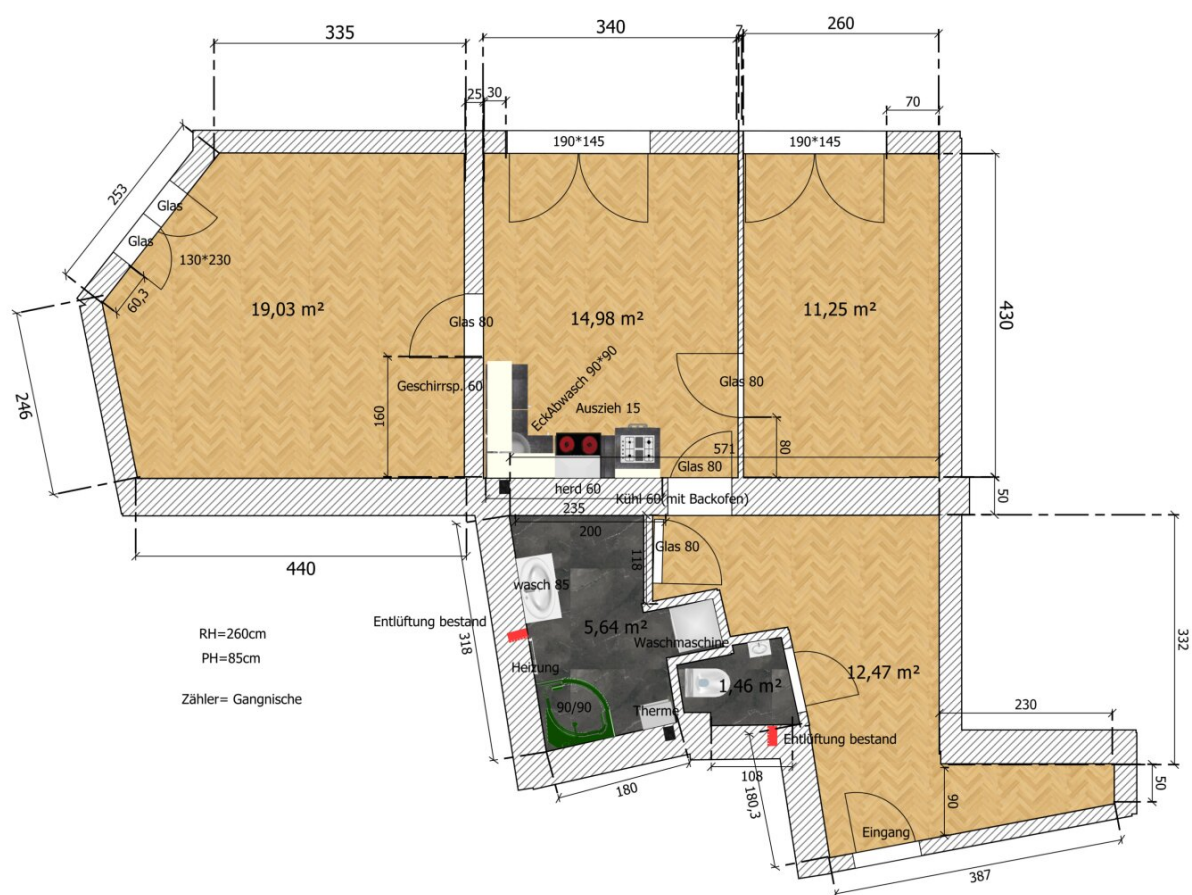
VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778









Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² liegt im 4. Liftstock in einem gepflegten Haus und wurde 2022 generalsaniert.

Bis 31.05.2027 ist die Wohnung zur einer Jahresnettomiete von € 8.962,20 vermietet.

Raumaufteilung:

- + Vorraum mit Platz für einen Schrank
- + Wohnküche (ca.15 m²) mit moderner Einbauküche
- + 2 getrennt begehbare Zimmer (19,03 m² und 11,25 m²)
- + Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + separate Toilette mit Waschbecken

Hochwertige Ausstattung im Zuge der Generalsanierung:

- topmoderne weiße Küche mit sämtlichen Geräten (Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- Bad mit Waschbeckenschrank mit Spiegel und integrierter Beleuchtung und Dusche
- eleganter Eichenholzparkett in allen Wohnräumen- neue Fenster und Türen
- geschmackvolle Beleuchtungskörper in allen Räumen
- erneuerte Elektrik
- Kellerabteil(Nutzungsrecht)

Die Wohnung ist ideal für Paare mit gehobenen Ansprüchen.

Lage und Infrastruktur:

In bester Lage des 3. Bezirk gelegen, sind Schweizergarten, der Botanische Garten und das

Schloß Belvedere in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zum Joggen und Spazieren. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars und Cafés sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie der Hauptbahnhof. Die Anbindung an die Autobahn ist exzellent.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap