

**Ruhig und zentral: umfassend sanierte
Dachgeschoßwohnung im 8. Bezirk beim Hamerlingpark
(vermietet bis 31.10.2026)**



Objektnummer: 5998/497

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 102,99 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,09
Kaufpreis:	465.000,00 €
Betriebskosten:	114,43 €
USt.:	12,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

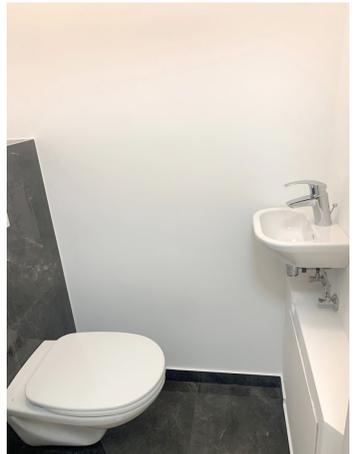


GUDRUN BOGNER

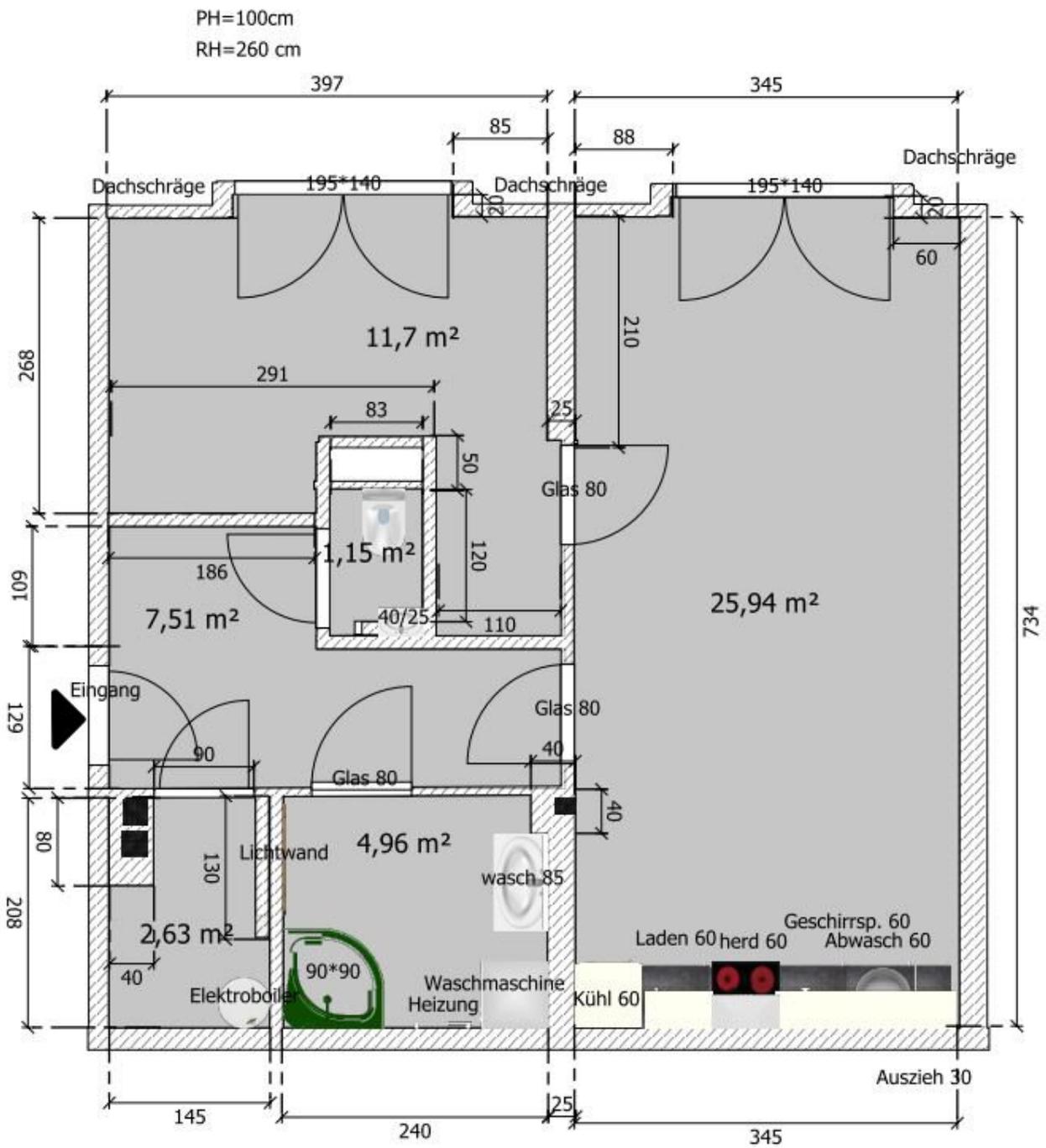
VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

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









Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr geleistet!

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² liegt im 1. Dachgeschoß (6. Liftstock) in einem gepflegten Altbau und wurde 2022 generalsaniert.

Bis 31.10.2026 ist die Wohnung zu einer Jahresnettomiete von € 9.840 vermietet.

Durchdachte Raumaufteilung:

- Zentraler Eingangsbereich
- Abstellraum
- Großer Wohnraum mit integrierter Küche
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Lichtwand
- separate Toilette mit Waschbecken

Hochwertige Ausstattung im Zuge einer umfassenden Sanierung:

- komplett ausgestattete moderne Küche (Herd, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Eichenholzparkettböden
- Bad mit Dusche, Waschtisch mit integriertem Schrank und Spiegel mit Beleuchtung und elegante Fliesen, Waschmaschinenanschluss
- Fenster, Türen mit Glaselementen, Heizkörpern und Elektroleitungen

- Klimaanlage
- Heizung; Fernwärme (Warmwasser E- Boiler)
- alle Räume sind bereits mit geschmackvollen, zeitlosen Beleuchtungskörpern ausgestattet
- elektrische Außenjalousien

Kellerabteil. Fahrradraum: Nutzungsrecht

Lage und Infrastruktur:

Der Hamerlingpark befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Josefstädterstrasse mit den Straßenbahnlinien 2, 5, 33, 46 - Autobus: 13A. Die nächstgelegenen U Bahnstationen sind U6 "Josefstädter Straße" oder "Thaliastraße".

Wichtiger Hinweis:

Zu den monatlichen Betriebskosten kommt noch die Akontozahlung für die Heizung in der Höhe von € 38,66 (inkl. USt.) hinzu.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap