

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter
Lage des 7. Bezirks – Investment - VERMIETET**



Objektnummer: 4145

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	162,87 €
USt.:	19,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien









Objektbeschreibung

DERZEIT VERMIETET: Zum Verkauf steht eine ca. 83 m² große, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in einem 1996 errichteten Neubau im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung liegt ruhig im Innenhof, ist westseitig ausgerichtet und besticht durch Helligkeit sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

- **Highlights der Wohnung:**
- **Wohnfläche:** ca. 83 m²
- **Zimmer:** 3 zentral begehbare Räume
- **Inklusive Balkon in den Innenhof**
- **Baujahr:** 1996
- **Stockwerk:** 1. Stock mit Lift
- **Ausrichtung:** Westen, Innenhoflage
- **Separate Küche**
- **Garage:** im Haus vorhanden
- **Zustand:** sehr gepflegt
- **Nutzung:** unbefristet vermietet

Bestehendes Mietverhältnis:

Die Wohnung ist aktuell unbefristet vermietet. Die Mieterin, geboren 1967, entrichtet eine monatliche Nettomiete von ca. 618 € (exkl. Betriebskosten und USt). Die Gesamtmiete beträgt derzeit 1.030 € (inkl. Betriebskosten und USt).

Investitionspotenzial:

Diese Immobilie bietet eine attraktive Gelegenheit für Anleger, die eine solide Wertanlage in begehrter Lage suchen. Vergleichbare Wohnungen in dieser Gegend erzielen ohne bestehendes Mietverhältnis deutlich höhere Verkaufspreise. Das aktuelle Angebot stellt somit eine seltene Chance dar, eine Immobilie unter Marktwert zu erwerben.

Die Wohnung eignet sich ideal für Anleger:innen, die eine **solide Immobilie in exzellenter Lage** mit langfristiger Perspektive suchen.

Lage & Umgebung

Diese Wohnung befindet sich in einer besonders gefragten Wohnlage im Herzen des 7. Bezirks – **zwischen Lerchenfelder Straße, Spittelberg und Neubaugasse**. Die Umgebung vereint urbane Lebensqualität, Ruhe und beste Infrastruktur:

- U-Bahn: U3 (Station Volkstheater oder Neubaugasse) in wenigen Minuten erreichbar
- Straßenbahnlinien 46, 5 und 2, Busverbindungen in direkter Umgebung
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Hofer, Billa, Drogerien) fußläufig erreichbar
- Vielfältiges Gastronomieangebot, hippe Cafés, Lokale & Wochenmärkte
- Kultur in Gehweite: Volkstheater, Museumsquartier, Naturhistorisches Museum, Hofburg
- Naherholung im Volksgarten oder im nahegelegenen Burggarten
- Fußläufig zur Mariahilfer Straße, zur Innenstadt und zum Spittelberg

Fazit:

Eine charmante 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon, ruhiger Innenhoflage und langfristigem Mietverhältnis – **eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.**

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

PATRICK TIBERIUS SILAGI

Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

E-Mail: p.silagi@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.***

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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 <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap