Langfristig Wert schöpfen: Unbefristet vermietete Altbauwohnungen in saniertem Stilaltbau – Wien-Margareten mit U2-Zukunft!

Objektnummer: 536/1993

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,81 m²
Heizwärmebedarf:	F 202,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	155.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.242,00 €
Betriebskosten:	98,01 €
USt.:	11,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

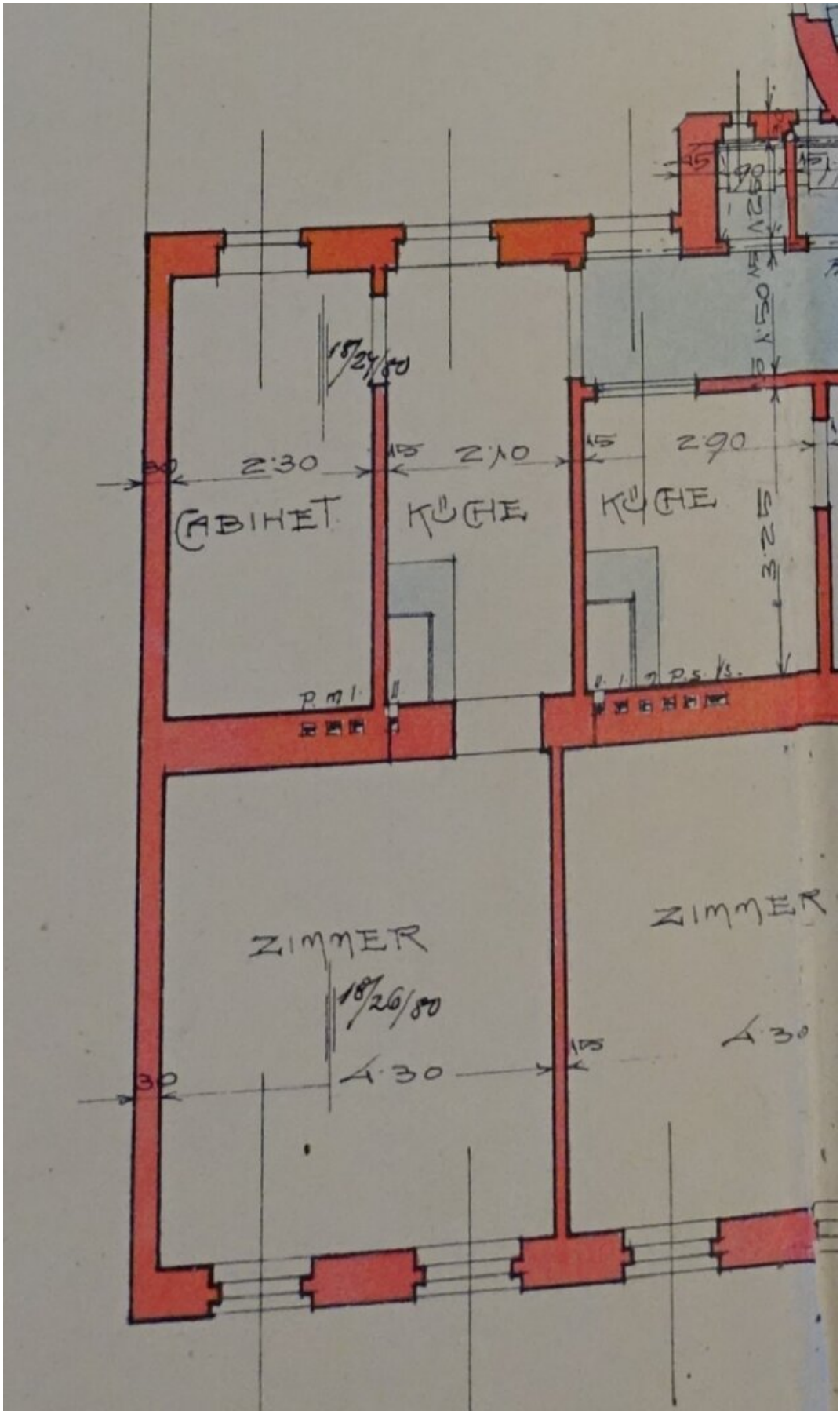
Ihr Ansprechpartner

Afra Aigner

Diana Aigner Immobilien
Neubaugasse 49/16
1070 Wien

T +43 664 16 10 787
H +43 6641044276

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


2·30
2·10
2·90
CABINET
KÜCHE
KÜCHE
ZIMMER
ZIMMER
4·30
4·30

Objektbeschreibung

Die Gelegenheit für weitsichtige Anleger

Willkommen in der Fendigasse im Herzen von Wien-Margareten! Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, in eine repräsentative, um 1909 errichtete und bereits umfassend sanierte Stilaltbauwohnung zu investieren. Die zum Verkauf stehende Einheit ist unbefristet vermietet (Vollanwendungsbereich MRG, Mietvertrag seit 1. April 2016) und stellt eine sichere, langfristige Kapitalanlage dar. Profitieren Sie von der soliden Bausubstanz, einem gepflegten Allgemeinzustand mit Lift sowie der ausgezeichneten Infrastruktur des 5. Bezirks, die durch den Ausbau der U-Bahnlinie U2 (zukünftige Station Reinprechtsdorfer Straße) weiter aufgewertet wird.

Das Objekt: Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten

Das um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhaus in der Fendigasse 3 überzeugt durch klassischen Wiener Altbaucharme in Verbindung mit einer umfassenden Sanierung der Allgemeinflächen. Ein nachträglich eingebauter Lift sowie ein ausgebauter Dachboden unterstreichen die laufende Pflege und nachhaltige Wertentwicklung der Liegenschaft. Zusätzlich besteht langfristig die Option eines Balkonanbaus (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

- **Baujahr:** ca. 1909
- **Zustand:** Saniert (Allgemeinflächen, Dachgeschoss, Lift)
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Potenzial:** Möglichkeit eines zukünftigen Balkonanbaus
- **Allgemeinbereiche:** Gepflegtes Stiegenhaus, Personenaufzug

Die Wohnung: Ihre Kapitalanlage im Detail

Die unbefristet vermietete Wohnung wird derzeit zu marktüblichen Konditionen genutzt und bietet eine solide, wertbeständige Anlageform mit langfristigem Ertragspotenzial in beliebter Wiener Lage.

- **Top Nr.:** 13
- **Wohnfläche:** 47,81 m²

- **Mietvertrag seit:** 1. April 2016
- **Netto-Miete/Monat:** € 420,28
- **Lage im Haus:** 2. Etage

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 <1.500m
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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.