

**Wiener Altbau-Investment mit Potenzial: Unbefristet
vermietete Wohnungen in der Fendigasse – profitieren Sie
von Lage und Infrastruktur!**



Objektnummer: 536/1990

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,74 m ²
Heizwärmebedarf:	F 202,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	122.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.357,94 €
Betriebskosten:	106,07 €
USt.:	12,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Afra Aigner

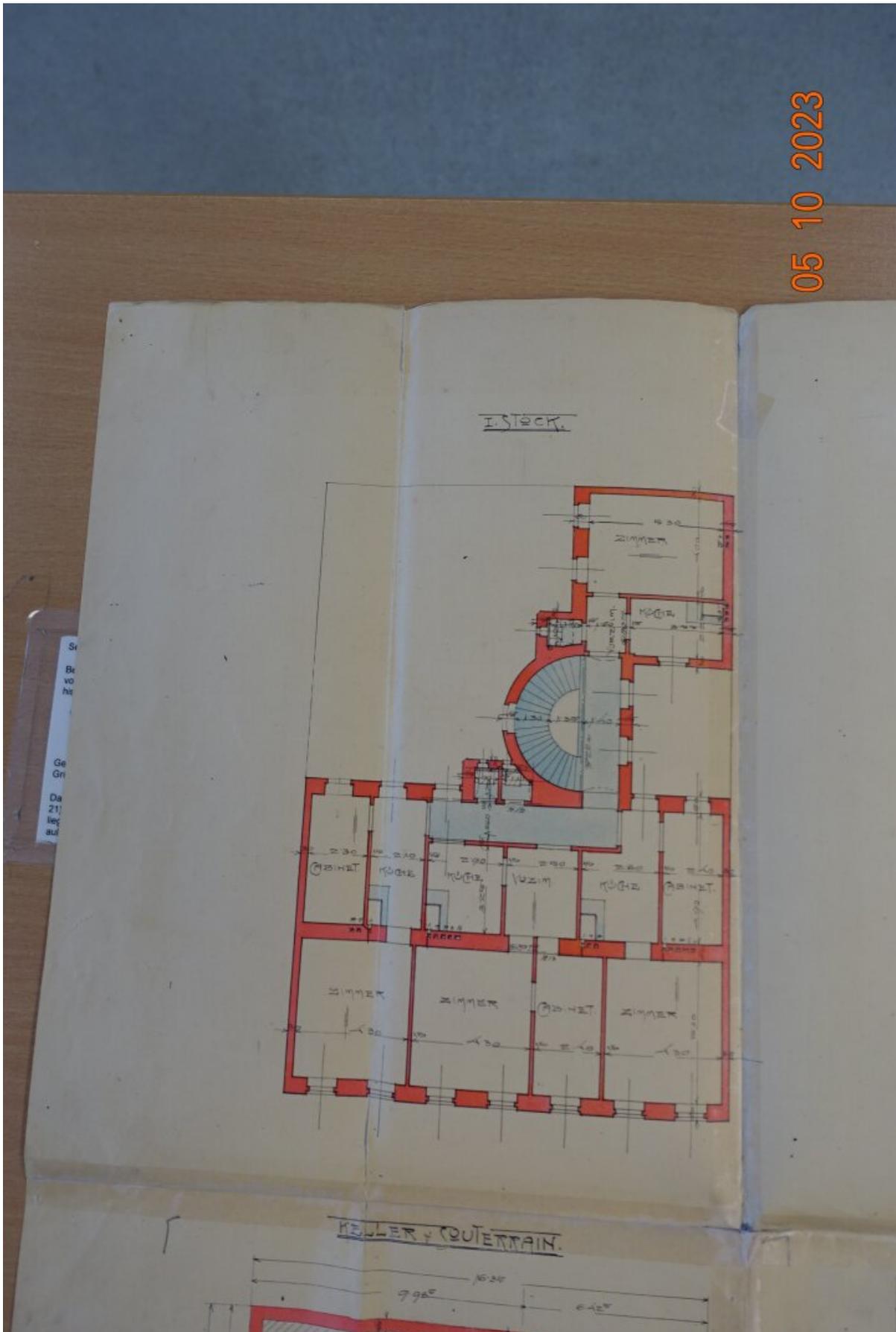
Diana Aigner Immobilien
Neubaugasse 49/16
1070 Wien

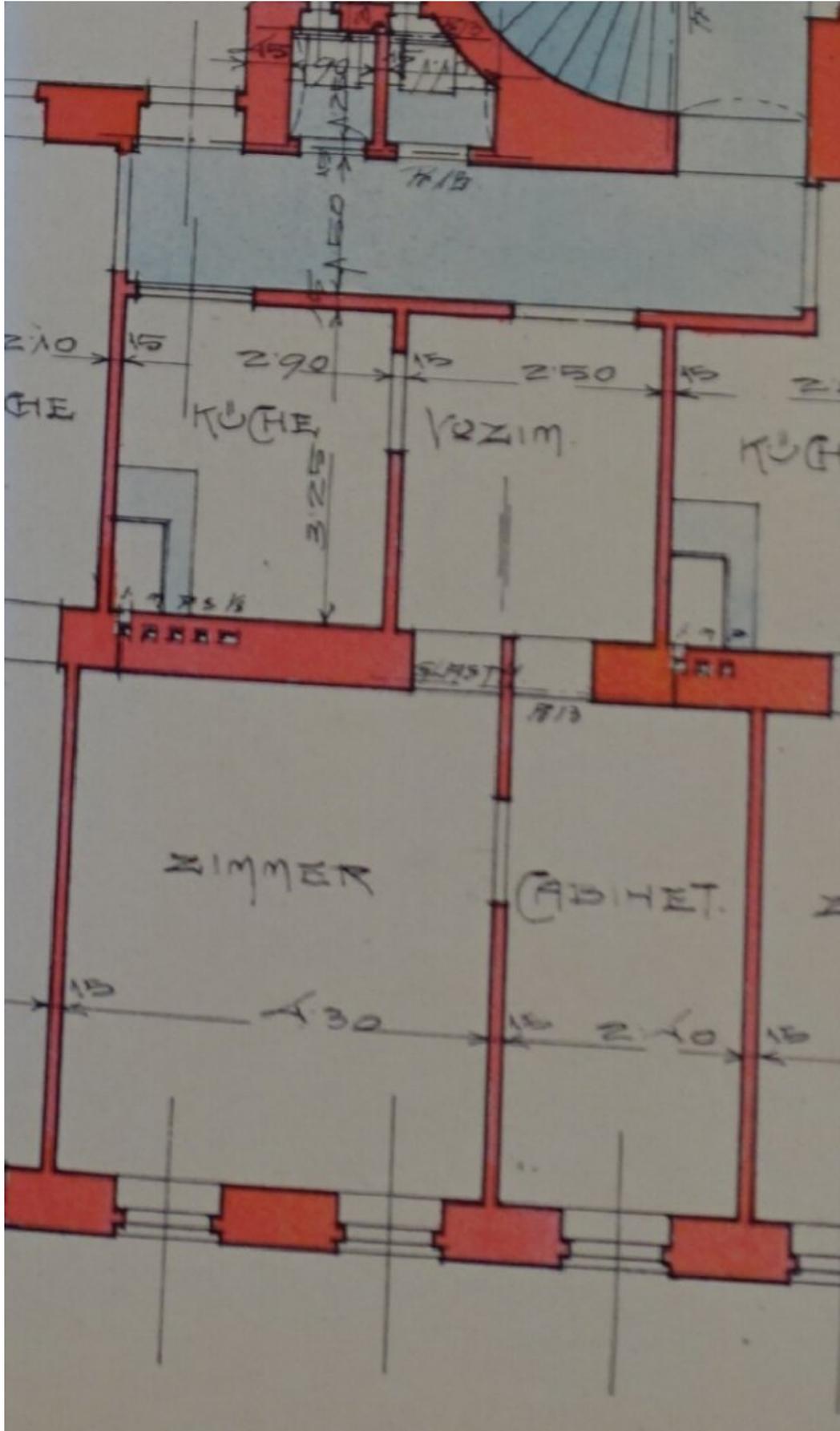
T +43 664 16 10 787
H +43 6641044276

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



05 10 2023





Objektbeschreibung

Die Gelegenheit für weitsichtige Anleger

Willkommen in der Fendigasse im Herzen von Wien-Margareten! Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, in einen repräsentativen, um 1909 erbauten und bereits umfassend sanierten Stilaltbau zu investieren. Die zum Verkauf stehende Wohnung ist unbefristet im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) vermietet und stellt somit eine sichere, langfristige Kapitalanlage dar. Profitieren Sie von der soliden Bausubstanz, einem gepflegten Allgemeinzustand mit Lift sowie der hervorragenden Infrastruktur des 5. Bezirks, die durch den Ausbau der U-Bahnlinie U2 (zukünftige Station Reinprechtsdorfer Straße) zusätzlich aufgewertet wird.

Das Objekt: Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten

Das um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhaus in der Fendigasse 3 besticht durch klassischen Wiener Altbaucharme, kombiniert mit den Vorzügen einer umfassenden Sanierung der Allgemeinflächen. Ein nachträglich eingebauter Personenaufzug sowie der ausgebauter Dachboden zeugen von kontinuierlicher Instandhaltung und nachhaltiger Wertentwicklung der Liegenschaft.

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

Die Wohnung: Ihre Kapitalanlage im Detail

Die zum Verkauf stehende Einheit ist seit 1. Juni 1998 unbefristet vermietet – aktuell zu sehr günstigen Konditionen – und bietet damit eine besonders preisstabile und risikoarme Anlagemöglichkeit. Im Fokus stehen langfristiger Werterhalt und die solide Lage in einem etablierten Wiener Grätzel.

- **Top Nr.:** 6
- **Wohnfläche:** 51,74 m²
- **Mietvertrag seit:** 1. März 1992

- **Netto-Miete/Monat:** € 113,77
- **Lage im Haus:** 1. 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.