

**Betongold - unbefristet vermietet - unbefristet vermietet -  
sichere Kapitalanlage im Herzen der Stadt mit  
Zukunftspotenzial**



**Objektnummer: 20811**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Halbgasse 20                     |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 79,01 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | D 89,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,59                           |
| Kaufpreis:                    | 305.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 213,31 €                         |
| USt.:                         | 23,94 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien





## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1900 vereint den klassischen Altbau-Charme mit urbanem Lebensgefühl in einer der begehrtesten Lagen Wiens – in unmittelbarer Nähe der Mariahilfer Straße.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Regelgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß und bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungen.

Dieses Objekt verbindet historischen Flair mit urbaner Dynamik und stellt eine attraktive Wohn- und Investmentmöglichkeit im Herzen des 7. Bezirks dar.

In diesem liebevoll aufgefrischten Zuhause erwartet Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort und gepflegter Substanz.

Im Zuge gezielter Aufwertungsmaßnahmen wurde das Gebäude in mehreren Bereichen optisch und funktional verbessert. So erhielt der Eingangsbereich inkl. dem gesamten Stiegenhaus einen frischen Anstrich, der für ein freundliches und gepflegtes Erscheinungsbild im Innenbereich sorgt. Auch die Hoffassade wurde überarbeitet und aufgefrischt, was dem äußeren Eindruck des Hauses neue Lebendigkeit verleiht.

Ein besonderes Highlight stellen die neu errichteten hofseitigen Balkone dar: Die großzügigen Balkone erweitern den privaten Wohnraum ins Freie und eröffnen einem einzigartigem Grünblick. Diese Ergänzung schafft nicht nur zusätzlichen Wohnkomfort, sondern steigert auch nachhaltig die Aufenthaltsqualität – ein wertvoller Rückzugsort mitten im urbanen Umfeld.

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, den Charakter des Hauses zu bewahren, während gleichzeitig eine behagliche Wohnatmosphäre geschaffen wurde, die den heutigen Ansprüchen gerecht wird. Ob als gemütliches Familiendomizil oder als wertbeständige Kapitalanlage – dieses Haus ist bereit für einen neuen Lebensabschnitt.

Zum Haus gehört ein außergewöhnlich großzügiger und liebevoll begrünter Allgemeingarten – ein echtes Highlight für alle, die Natur und Ruhe schätzen. Die weitläufige Anlage bietet viel Platz zum Entspannen.

Ein gemeinsamer Ort zum Leben, Durchatmen und Genießen – direkt im Innenhof des Hauses.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen – allen voran die Mariahilfer Straße als bedeutendste Einkaufsmeile Wiens. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit U-Bahn-Stationen der Linie U6 und U3 in Gehweite sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien in der Nähe. Auch der Westbahnhof ist schnell

erreichbar und sorgt für optimale nationale und internationale Anbindung.

Zudem bietet das Umfeld ein umfassendes Angebot an Nahversorgung, medizinischer Betreuung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder. Die Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem MuseumsQuartier oder dem Burggarten rundet die hohe Lebensqualität dieser Adresse ab.

Für zusätzlichen Komfort können auf Wunsch Stapelparkplätze im Haus erworben werden. Der Preis für den oberen Stapelparker beträgt € 45.000, während der Preis für den unteren Stapelparker bei € 35.000 liegt.

## **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

## **Top 11 im 2. Obergeschoß**

Zum Verkauf steht eine klassische Alt-Wiener Vorsorgewohnung in attraktiver Lage des 7. Bezirks. Eine unbefristet vermietete Eigentumswohnung bietet eine attraktive Kombination aus sofortigen Mieteinnahmen, langfristiger Planungssicherheit und steuerlichen Vorteilen.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR 88,49 / Monat
- Werthaltigkeit der Immobilie
- Indexierte Mietanpassung
- steuerliche Vorteile

- bei Freiwerden der Wohnung marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als mittel- bis langfristiges Investment mit solidem Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Weimann Kesselgruber Rechtsanwalts OG, Wiesingerstraße 6, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <150m

Apotheke <175m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <175m

Universität <575m

Höhere Schule <100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <600m

Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <4.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap