

**++ NEU ++ charmante 1 Zimmer Wohnung! Anlegerhit in  
1150 Wien – Rendite mit Zukunft**



**Objektnummer: 5045**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	33,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,20
<b>Kaufpreis:</b>	157.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.763,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	69,59 €
<b>USt.:</b>	6,96 €

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

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



LANDAA



LANDAA

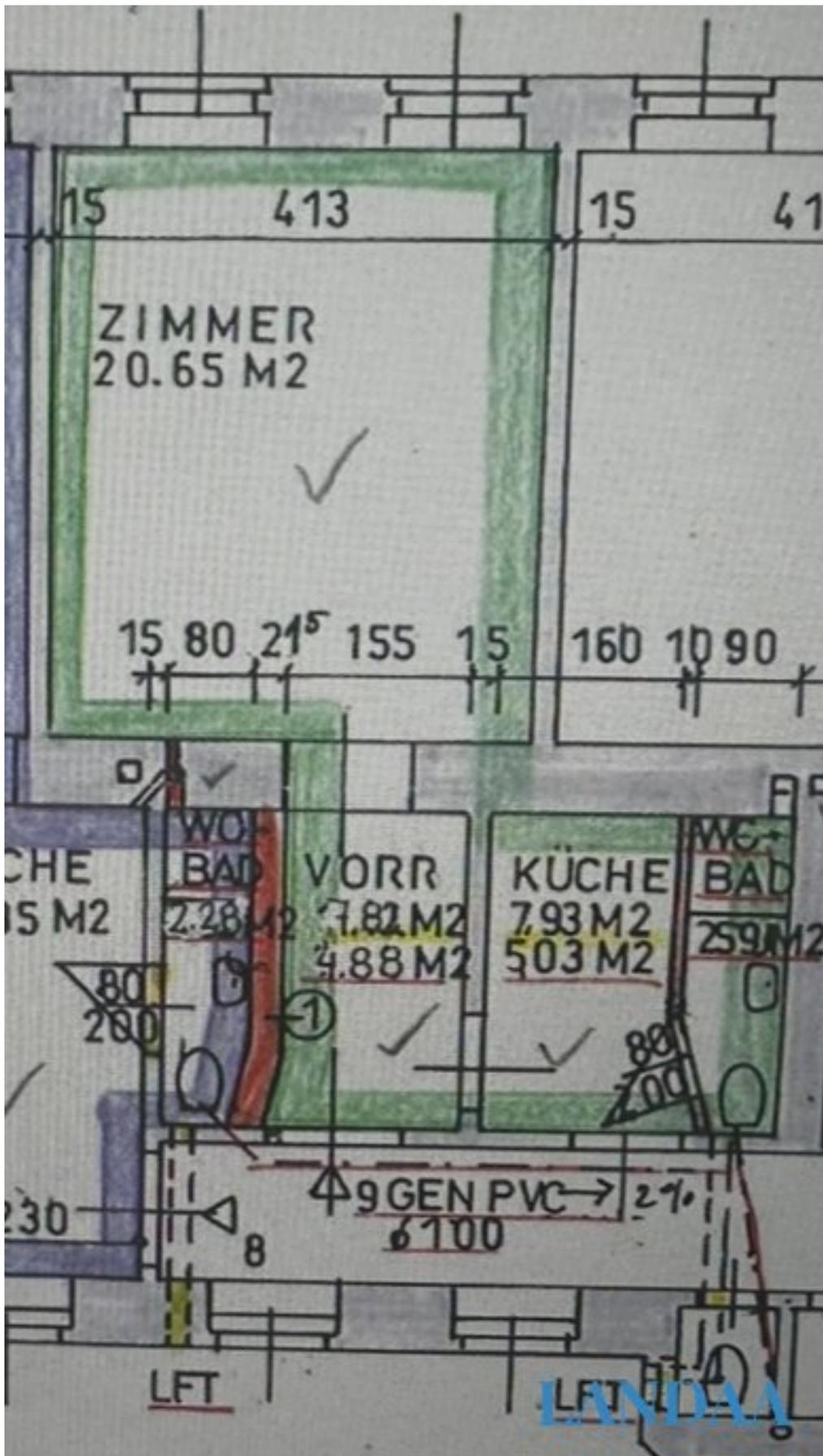


LANDAA









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante **1-Zimmer-Wohnung mit ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in einem gepflegten Altbauhaus mit Lift im 15. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock** und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie die attraktive Lage.

Die Wohnung ist derzeit **befristet für 2 Jahre vermietet** und erzielt monatliche **Mieteinnahmen von € 465,-**. Sie eignet sich daher ideal als **Investition oder Anlageobjekt**.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Separate kleine Küche
- Wohn-/Schlafraum
- Badezimmer mit Dusche und WC

### Ausstattung

- Parkettboden im Wohnraum
- Kunststofffenster
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Lift im Haus
- Gepflegter Altbaucharme

Die Wohnung befindet sich in einem **guten gebrauchten Zustand** und ist sofort als renditestarkes Investment nutzbar.

### Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 33 m<sup>2</sup>

- **Zimmer:** 1
- **Stockwerk:** 1. Liftstock
- **Zustand:** gut, gebraucht
- **Vermietet:** € 465,-/Monat
- **Mietvertrag:** befristet auf 2 Jahre
- **Haus:** gepflegtes Altbauhaus

## Investitionsvorteile

- Sichere Mieteinnahmen
- Attraktive Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Perfekt als Anlageobjekt oder Vorsorgewohnung

**Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen!**

? Diese Wohnung ist eine **seltene Gelegenheit** für Investoren, die ein **sicher vermietetes Objekt in zentraler Wiener Lage** suchen.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap