

## VERMIETETES APARTMENT NAHE DEM KUTSCHKERMARKT



Objektnummer: 960/73110

Eine Immobilie von s REAL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	47,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	79,06 €
USt.:	8,82 €
Provisionsangabe:	
3% des Kaufpreises	

## Ihr Ansprechpartner



**DI (FH) Andreas Kolar**

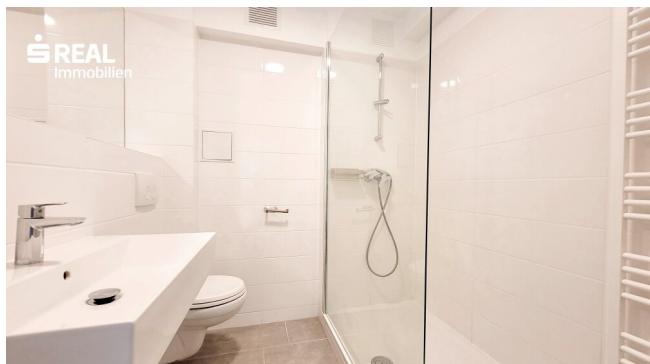
Region Wien & NÖ Ost  
Landstraße Hauptstraße 60  
1030 Wien

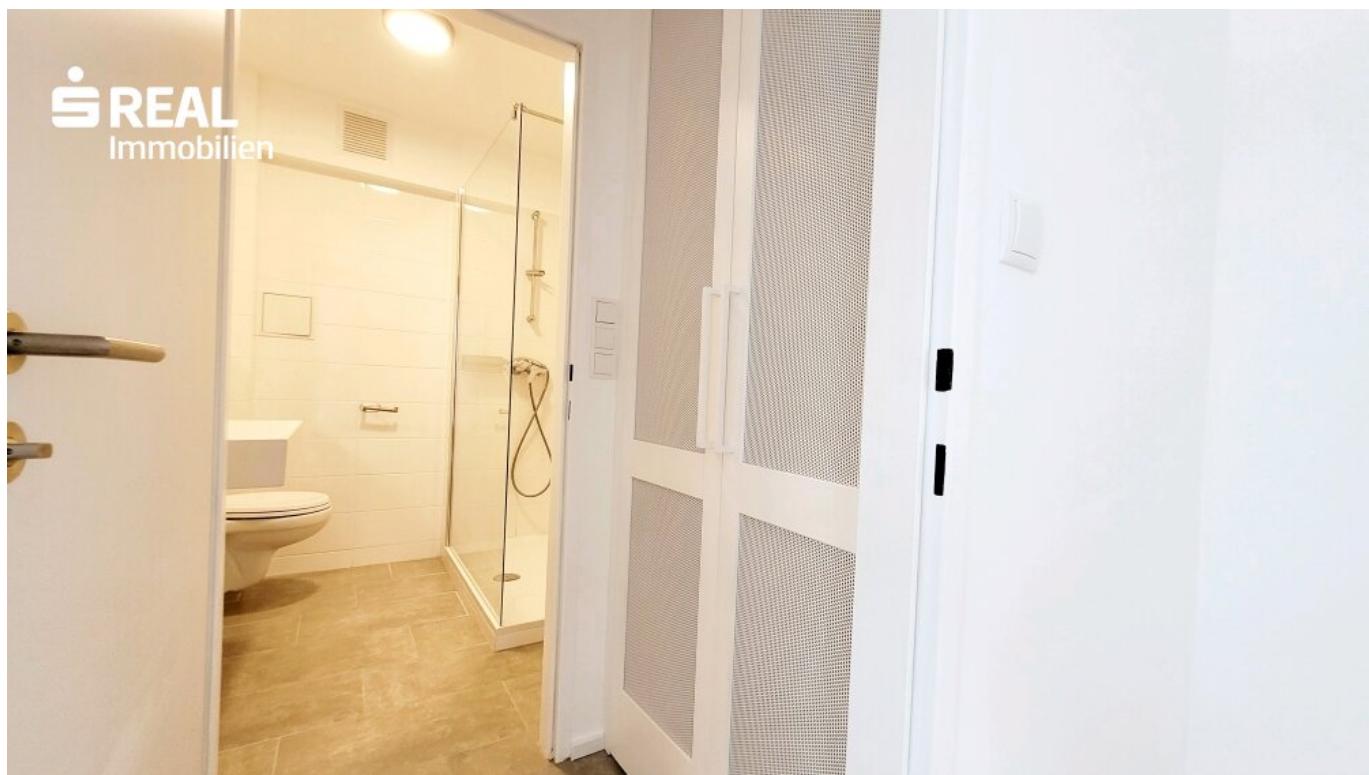


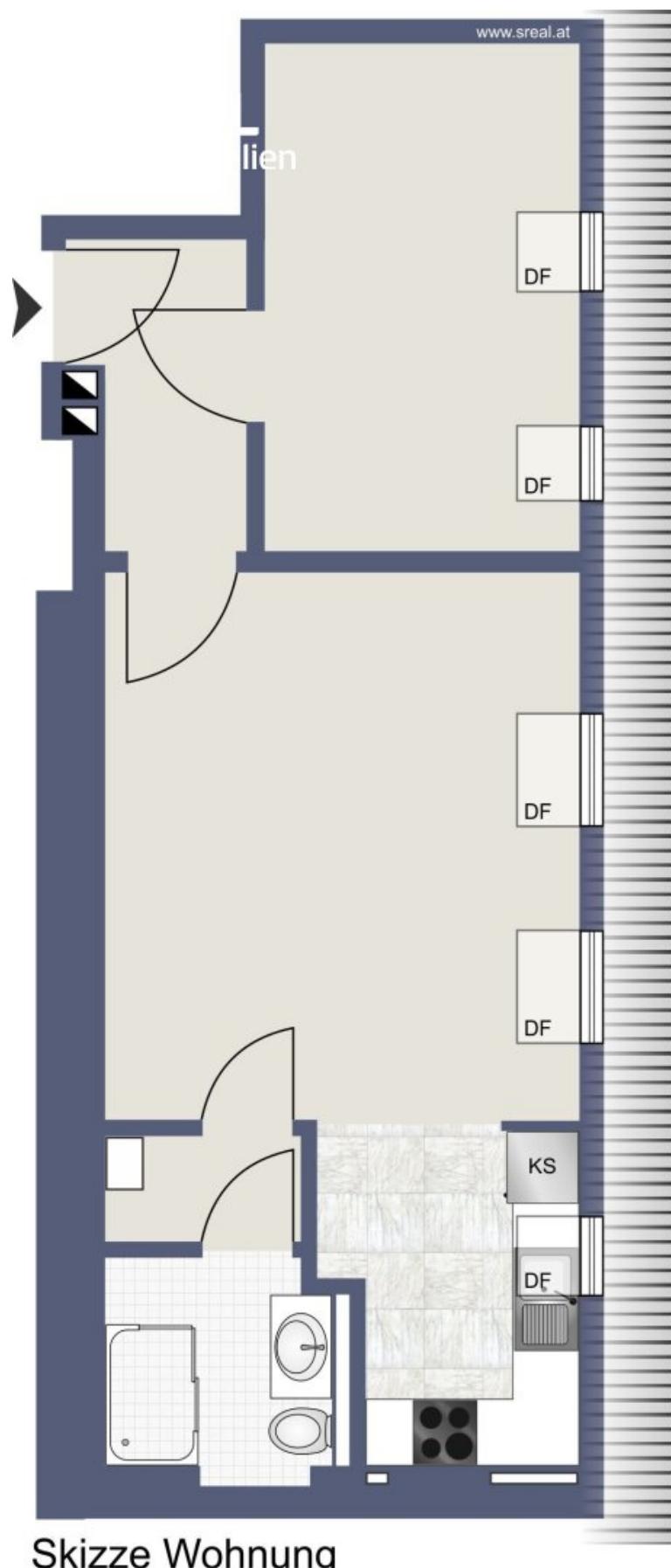
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







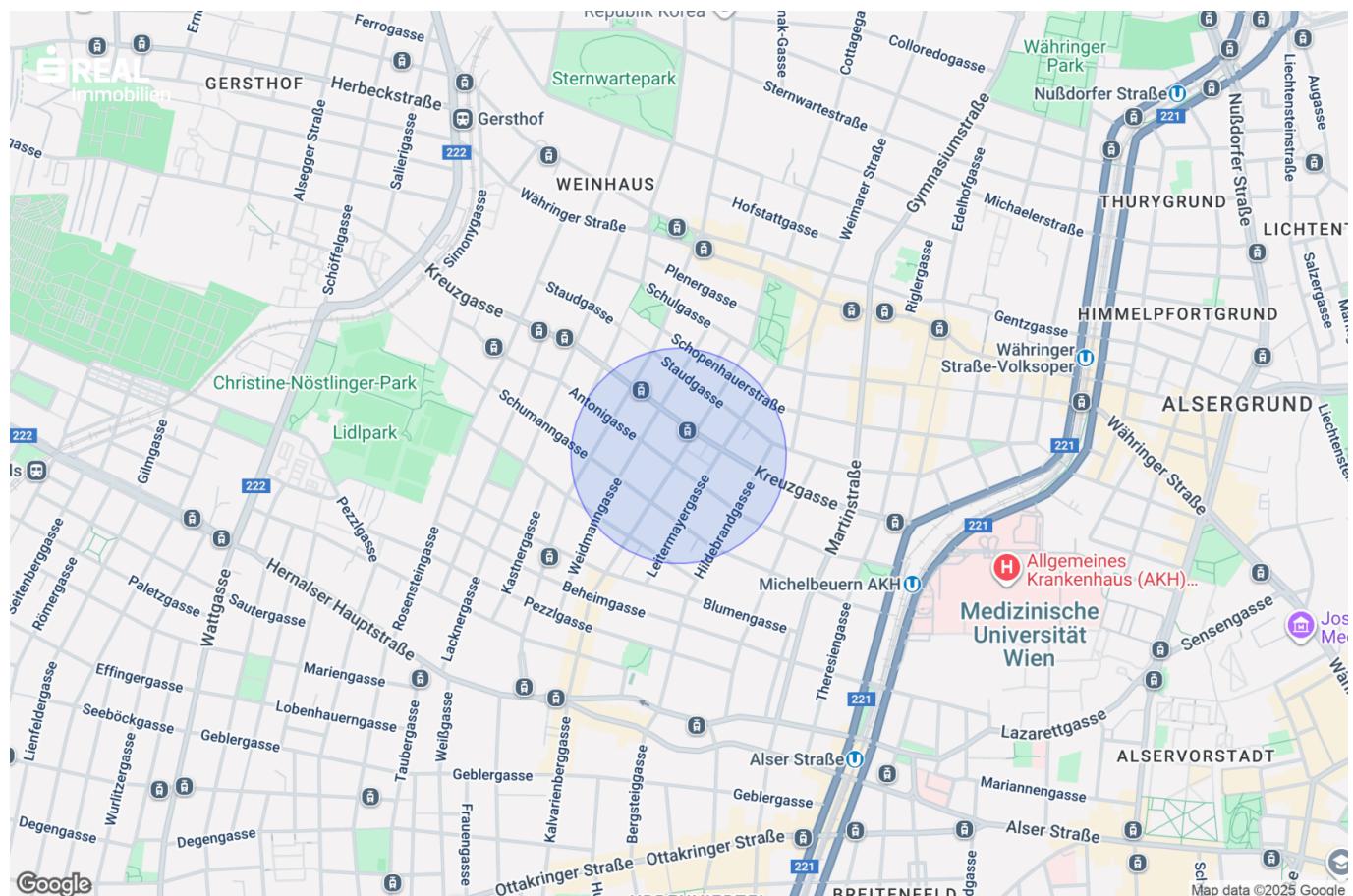


Skizze Wohnung



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertige, in 2021 vollsanierter Wohnung in nachgefragter Lage nahe dem AKH, Staudgasse.

Die Wohnung ist **befristet bis 30.09.2028 vermietet**, die monatliche Nettomiete beträgt **EUR 694,54** – damit eignet sich die Immobilie hervorragend als **Investment**.

### Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock eines ca. 1970 erbauten Hauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>, optimal aufgeteilt in:

- ein helles Wohnzimmer mit offener Küche
- ein ruhiges Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit großer Dusche und WC
- ein kleiner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- ein Vorraum

Die moderne Einbauküche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Zudem sind im Schlafzimmer und Wohnzimmer maßgefertigte Tischlermöbel vorhanden, die im Kaufpreis inkludiert sind.

### Ausstattung & Highlights:

- vollsaniert, Erstbezugscharakter
- Holzboden / Parkett
- moderne Komplettküche
- Außenrollos
- Tischlermöbel
- Abstellraum
- thermisch saniertes Haus (HWB 28,3 kWh/m<sup>2</sup>)



- neuwertige Gasterme
- Kellerabteil, Fahrradraum

#### Lage:

Die Wohnung besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 9, 40, 41, 42 sowie die U6 (ca. 7–8 Gehminuten) sind fußläufig erreichbar
- der beliebte **Kutschkermarkt** mit kulinarischen Spezialitäten und Bio-Produkten ist nur wenige Minuten entfernt
- das AKH ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahegelegenen Kreuz- oder Martinstraße

#### Resümee:

Eine moderne, bestens ausgestattete Dachgeschosswohnung mit langfristigem Mietvertrag – ideal als sicheres Investment in Toplage des 18. Bezirks.

#### Infrastruktur / Entfernungen

##### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

##### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

##### Nahversorgung

Supermarkt <500m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN