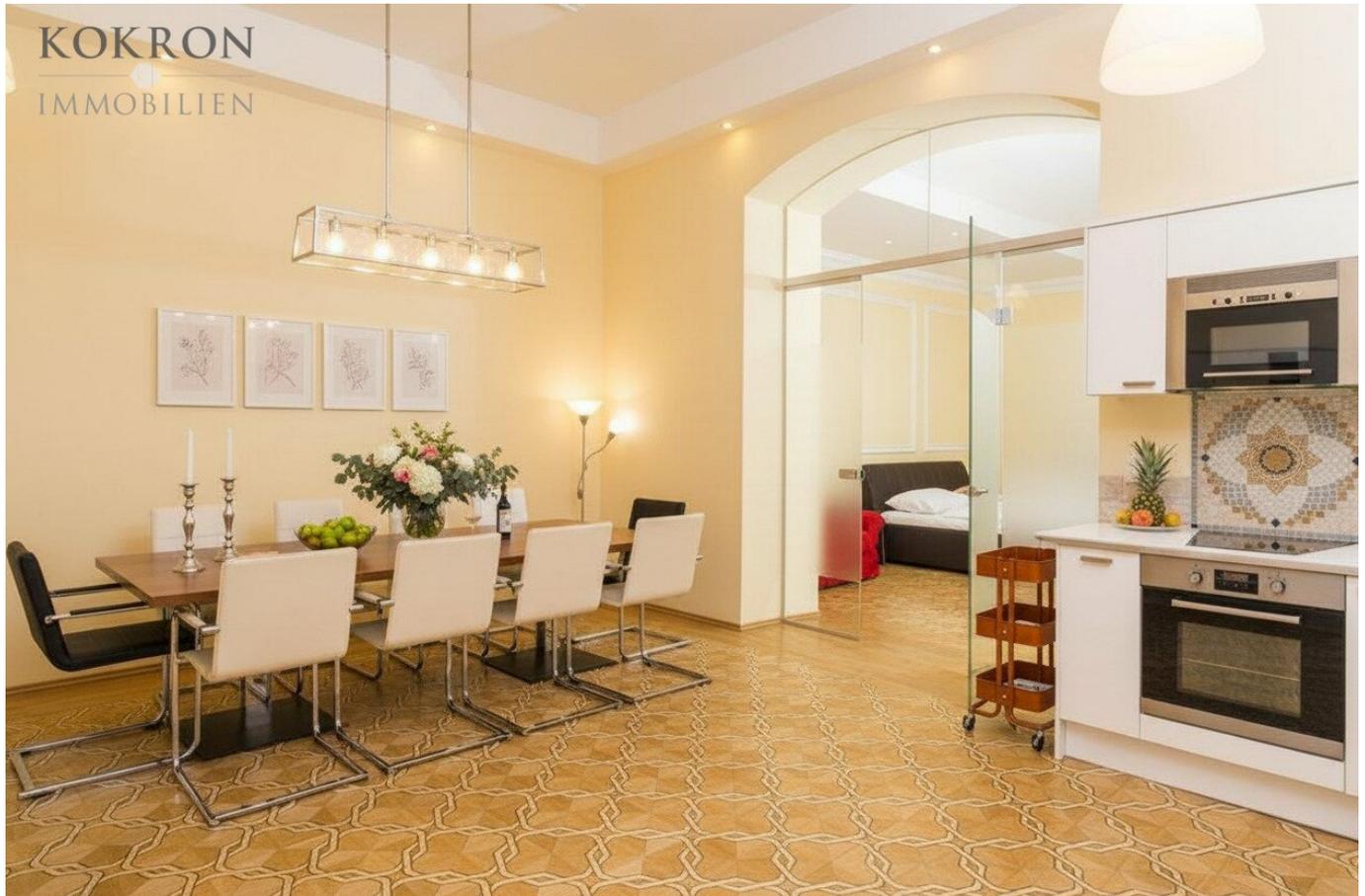


## **Exklusives Gewerbeobjekt nahe Wiener Staatsoper – Toplage Innenstadt**



**Objektnummer: 4740**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1862
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	155,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

53.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Iles Hakimov

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 676 510 33 57  
H +43 676 51 03 357

F +43 1 25 300 25 - 2

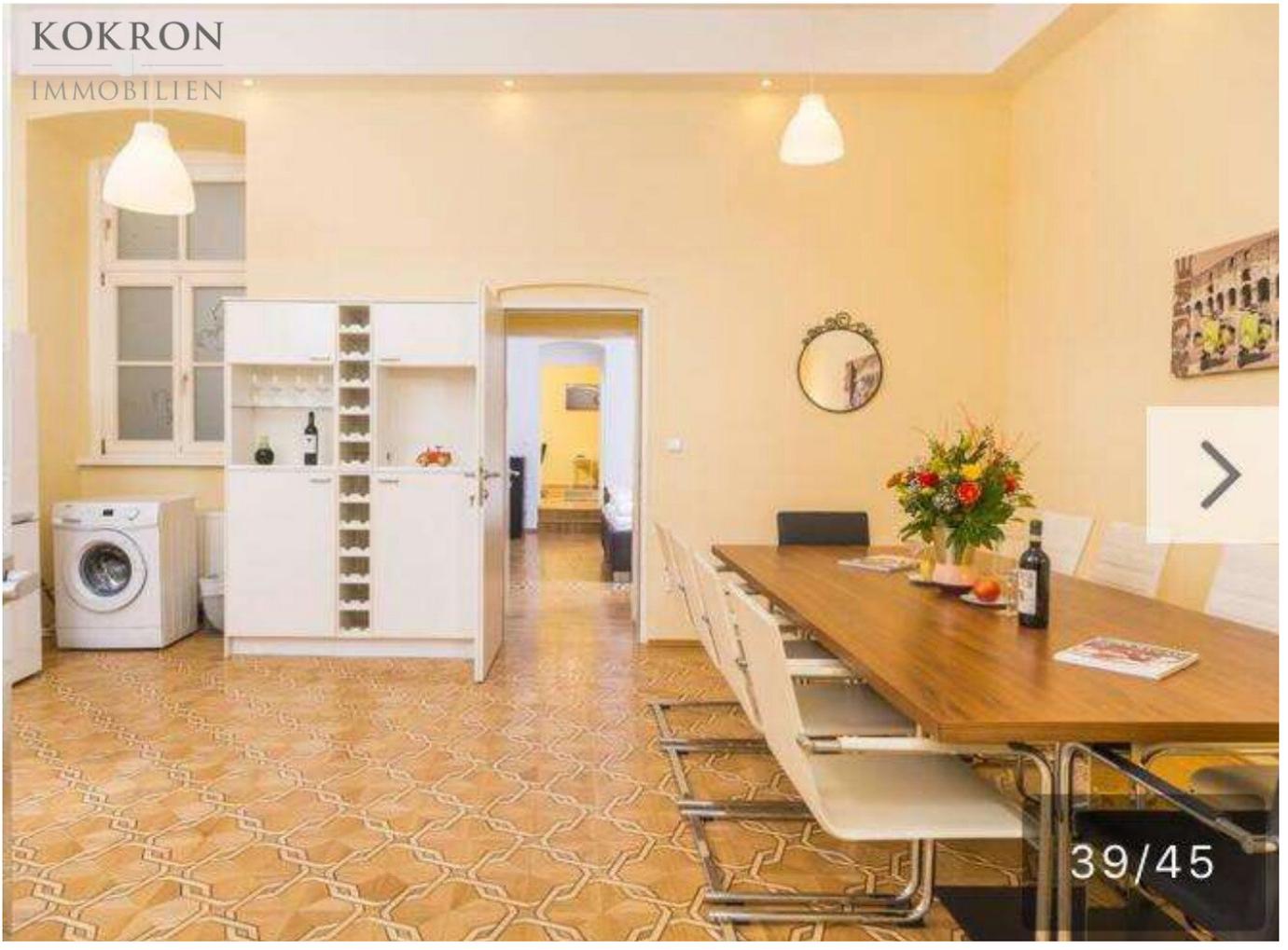
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



KOKRON  
IMMOBILIEN

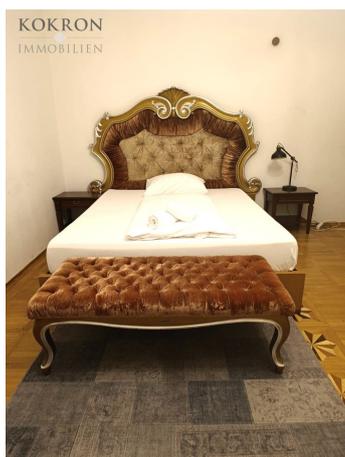
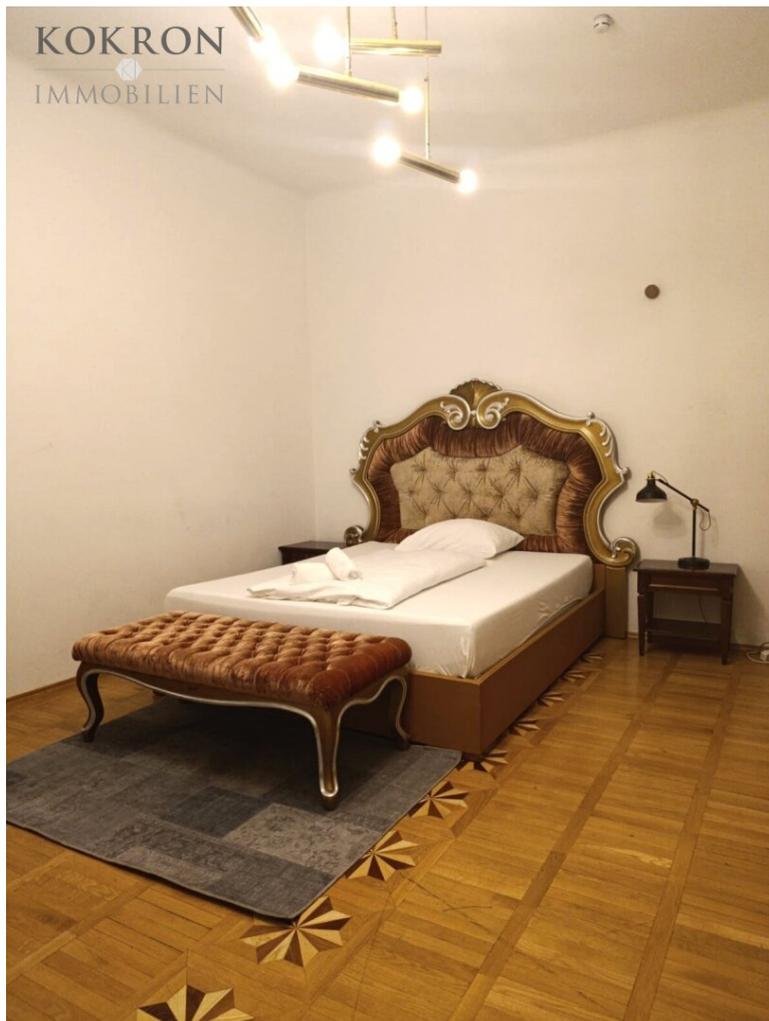


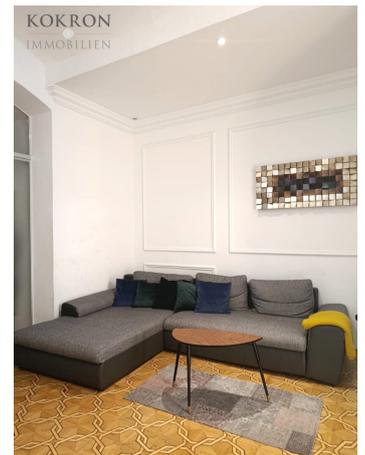
KOKRON  
IMMOBILIEN



KOKRON  
IMMOBILIEN







KOKRON  
IMMOBILIEN

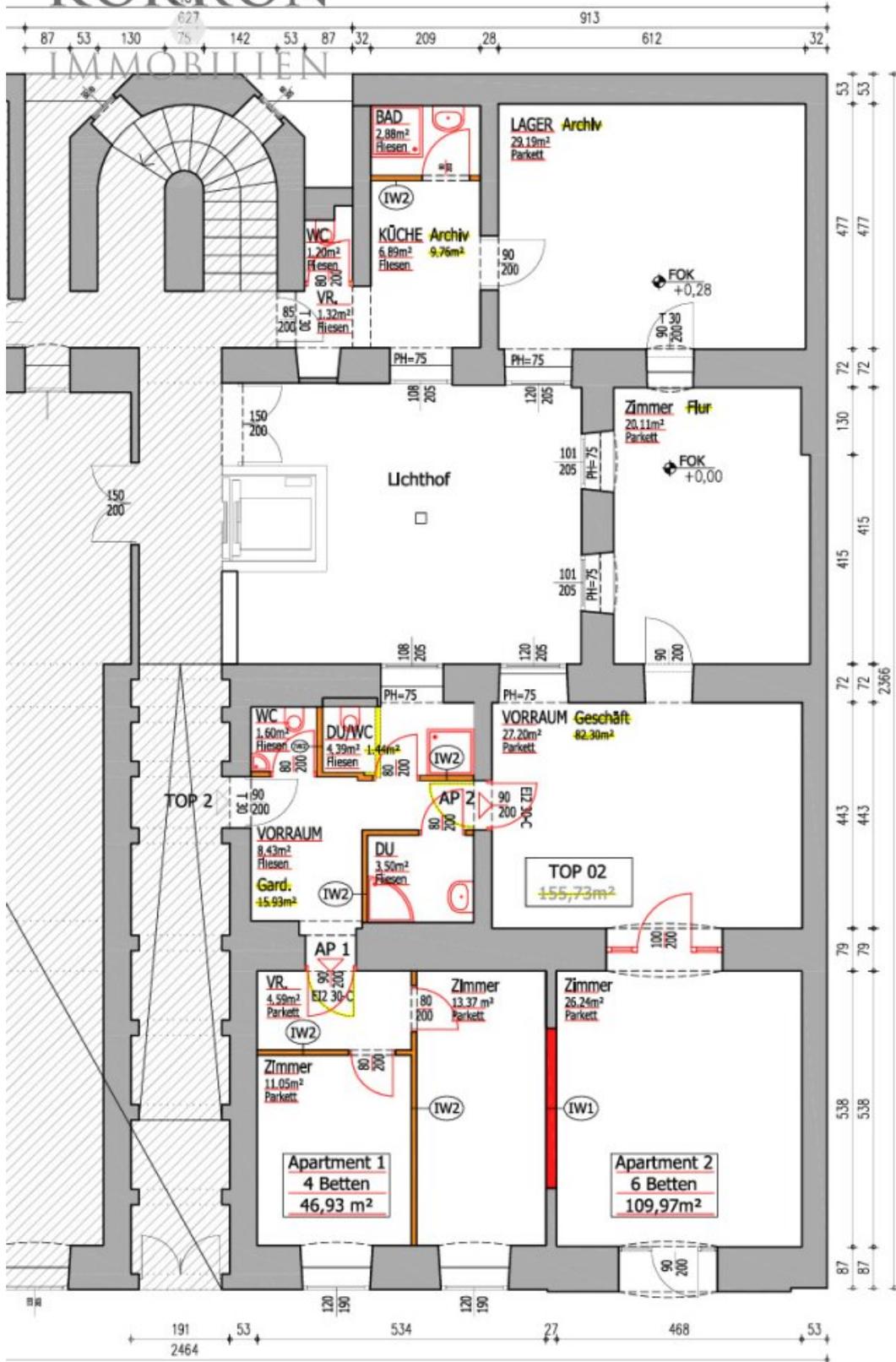


KOKRON

IMMOBILIEN



# KOKRON



# Objektbeschreibung

## Exklusives Gewerbeobjekt nahe Wiener Staatsoper – Toplage Innenstadt

### Infrastruktur

Der 1. Bezirk bietet eine erstklassige Infrastruktur mit zahlreichen Kindergärten, Volksschulen, weiterführenden Schulen sowie Universitäten. Ärzte, Apotheken und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Kärntner Straße – eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens – liegt nur wenige Schritte entfernt.

### Wohnumgebung

Die Umgebung ist geprägt von eleganten Wohn- und Bürohäusern und zeichnet sich durch eine angenehme, urbane Ruhe aus. Die nahe gelegene Ringstraße ist akustisch kaum wahrnehmbar.

### Objektdetails

- **Wohnfläche:** ca. 155 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Erdgeschoss
- **Raumhöhe:** großzügige 3,60 m
- **Sanierung:** 2018 hochwertig saniert (Parkett, Feinsteinzeug, gespachtelte Wände, keine Rissbildung möglich)
- **Heizung:** Fernwärme (geringer Wartungsaufwand), monatliche Betriebskosten inkl. Heizung: € 700,–
- **Zugang:** 2 separate Eingänge, darunter ein straßenseitiger Zugang
- **Aufteilung:** flexibel – derzeit vollständig möbliert, mit 2 Küchen und mehreren Badezimmern; eine Teilung in zwei separate Einheiten ist problemlos möglich

Die Wohnung wird derzeit als ausgestattete Kurzzeitmietwohnung (z. B. über Airbnb) betrieben und ist vollständig möbliert. Eine Nutzung als klassische Wohnung oder die Umwandlung in zwei Einheiten ist ebenfalls möglich.

Laut Angaben des Eigentümers belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf ca. € 100.000,-. Dies entspricht einer attraktiven Bruttorendite von rund 5 %.

## **Fazit**

Diese Wohnung vereint zentrale Innenstadtlage mit höchstem Wohnkomfort. Ideal sowohl als repräsentative Stadtwohnung, Kanzlei oder Praxis – auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist hier bestens umsetzbar.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!

## **Herr Iles Hakimov**

[+436765103357](tel:+436765103357)

Besichtigungen:

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap