

**TOLLES INVESTMENT! Ruhig in zweiter Reihe zur Straße gelegen! Vermietete Altbauwohnung in 1060 – Top-Lage!  
Ideale smarte Anlage!**



**Objektnummer: 290155**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Wohnfläche:</b>	33,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	33,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,98
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,59 €
<b>USt.:</b>	7,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



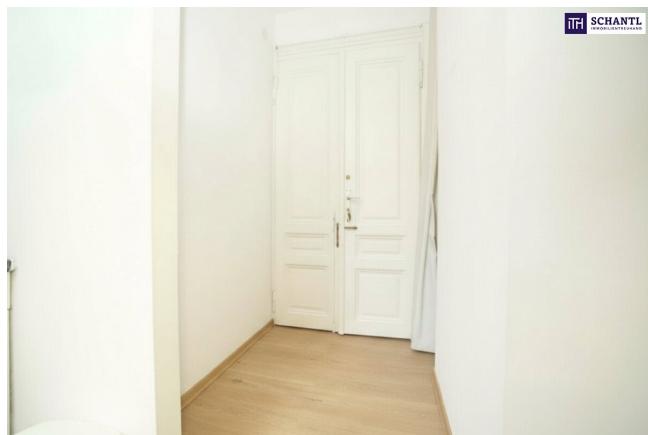
**Ing. Simona Kröll**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +43 681 84280445

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







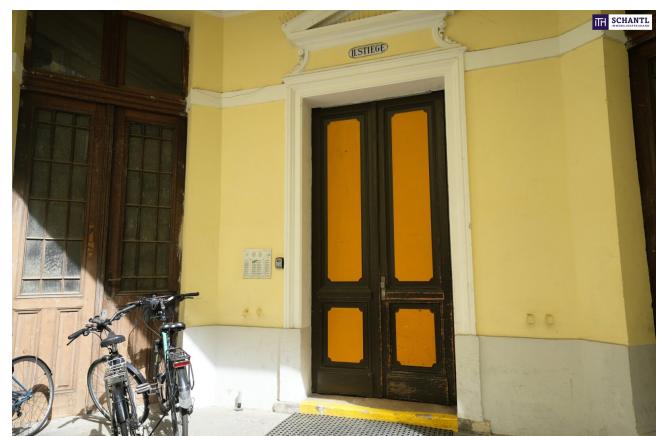
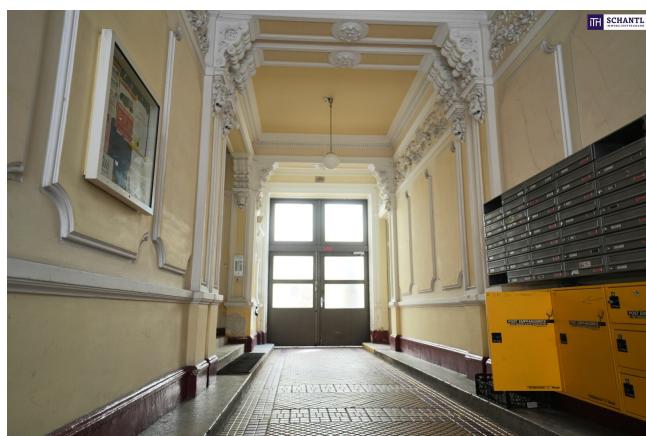
**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbewertung  
Qualitätssiegel  
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl.  
Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote  
(min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien  
(Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

# **TOLLES INVESTMENT! Ruhig in zweiter Reihe zur Straße gelegen! Vermietete Altbauwohnung in 1060 – Top-Lage! Ideale smarte Anlage!**

Diese charmante Anlegerwohnung in bester Mariahilfer Lage bietet eine ideale Kombination aus Sicherheit, Stabilität und langjährigem Investmentpotenzial. Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem gut erhaltenen Mehrparteienhaus und ist vermietet – ein Garant für laufende Einnahmen und geringe Leerstandsrisiken.

### Facts:

2. **Lage:** 6. Bezirk – Mariahilf, eine der gefragtesten Wohngegenden Wiens.
4. **Größe:** Ca. 33 m<sup>2</sup>, praktisch geschnitten für urbane Lebensstile.
6. **Aufteilung:** 1 Wohnküche mit moderner Ausstattung, 1 Wohnraum, 1 Badezimmer.
8. **Zustand:** Wohnung und technische Installationen sind in gutem und funktionsfähigem Zustand.
10. **Vermietung:** Die Wohnung ist vermietet und bietet stabile Einnahmen.

### Highlights:

2. **Top-Lage in Mariahilf:** Zentral und urban, mit direktem Zugang zu Wiens größter Einkaufsstraße – der Mariahilfer Straße.
4. **Exzellente Verkehrsanbindung:** U-Bahnlinien (U3, U6), Straßenbahnen und Busse sind fußläufig erreichbar.
6. **Begehrtes Wohnumfeld:** Vielfältige Gastronomie, Kunstmuseen und kulturelle

Hotspots wie das Raimund Theater in unmittelbarer Nähe.

8. **Kompakte Größe:** Die 33 m<sup>2</sup> große Wohnung ist ideal für Singles oder junge Paare, die urbanes Leben schätzen.
10. **Hohe Nachfrage:** Kleine Wohnungen in zentraler Lage sind in Wien äußerst gefragt – perfekte Vermietbarkeit.
12. **Modernisierte Wohnküche:** Mit hochwertigem Küchenblock und E-Geräten ausgestattet – ein attraktives Extra für Mieter.
14. **Guter Zustand:** Die Wohnung erfordert keine zusätzlichen Investitionen oder Sanierungsmaßnahmen.
16. **Attraktive Rendite:** Stabile Einnahmen durch Vermietung in einem gefragten Bezirk.
18. **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.
20. **Investitionssicherheit:** Mariahilf zählt zu den wachstumsstarken Bezirken Wiens – beste Voraussetzungen für langfristige Wertsteigerung.

Die ca. 33 m<sup>2</sup> große Anlegerwohnung bietet modernes Wohnen in kompakter Form. Die praktische Raumauflistung mit einer Wohnküche, einem Wohnraum und einem modernen Badezimmer ist optimal auf die Bedürfnisse urbaner Lebensstile zugeschnitten. Alle Zu- und Ableitungen, einschließlich Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen, befinden sich in einem einwandfreien Zustand.

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Lagen Wiens – dem 6. Bezirk Mariahilf. Die Nähe zur Mariahilfer Straße, zum Naschmarkt und zu kulturellen Einrichtungen wie dem Raimund Theater macht die Immobilie zu einem idealen Anlageobjekt mit langfristiger Perspektive.

**Jetzt investieren und von der Attraktivität des Wiener Immobilienmarkts profitieren!**

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

**Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
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