

**Attraktive Anlagewohnung in Toplage – unbefristet  
vermietet in der Margaretenstraße**



**Objektnummer: 5387/7869**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien,Margareten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	77,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	77,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 149,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	178.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,62 €
<b>USt.:</b>	14,06 €

## Ihr Ansprechpartner

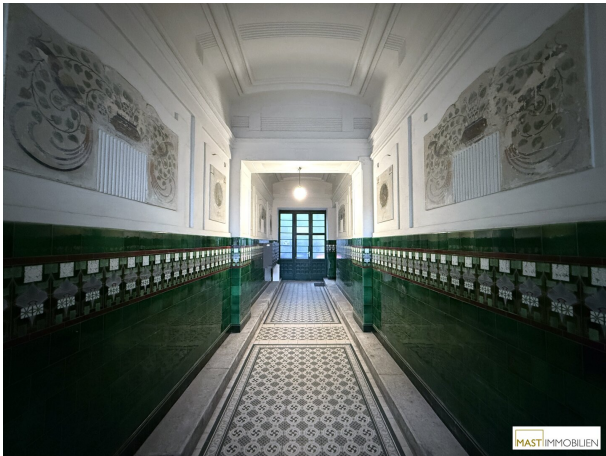


### Manuel Daniloglu

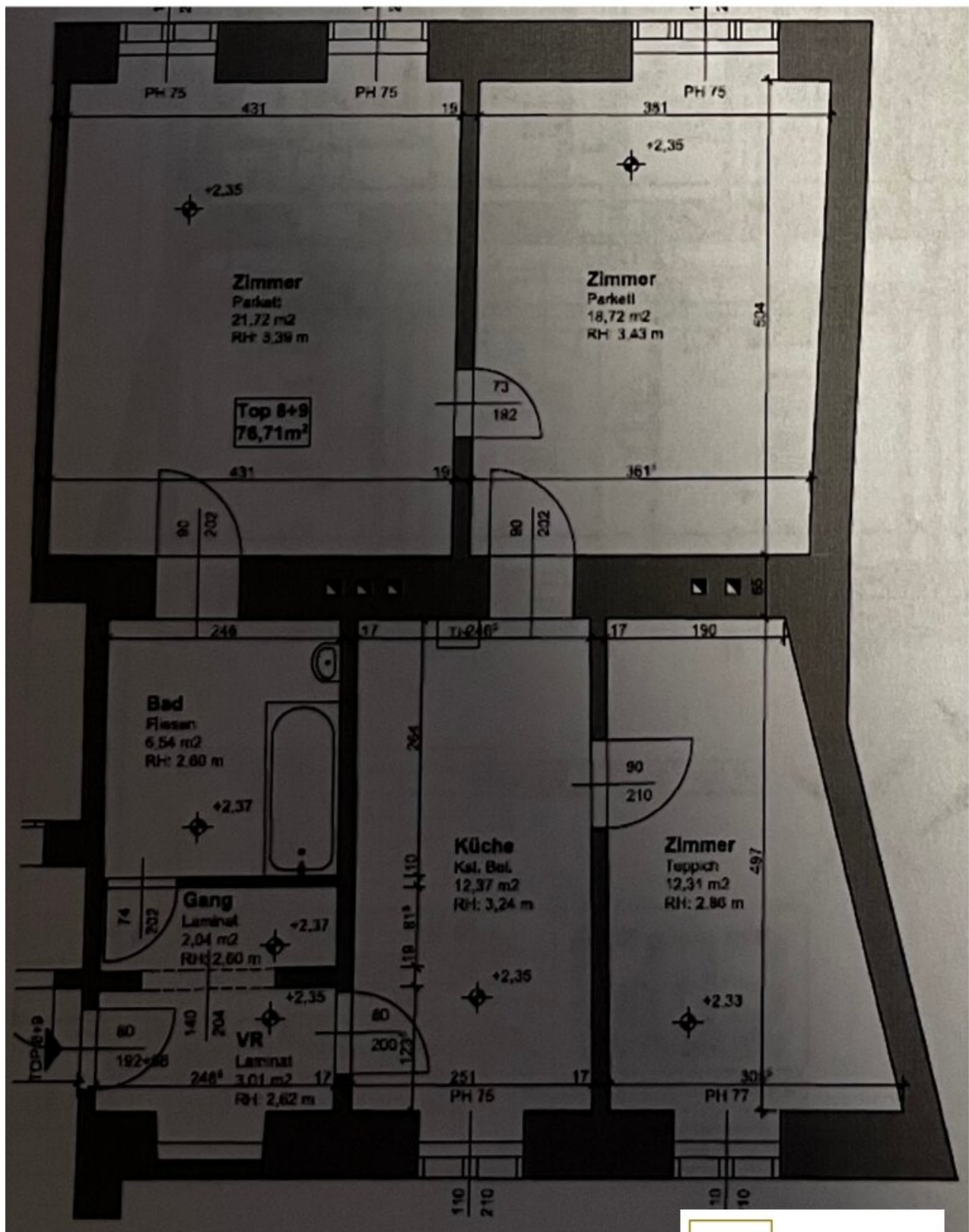
MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

T +43 676 342 77 18

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







## Objektbeschreibung

Diese charmante, unbefristet vermietete Wohnung befindet sich in bester Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks – direkt in der beliebten Margaretenstraße. Die Liegenschaft besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

### Lage und Umgebung:

Die Margaretenstraße zählt zu den gefragtesten Adressen Wiens. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, trendige Cafés, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Durch die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, Straßenbahn und Bus) erreicht man sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Stadtteile in wenigen Minuten.

### Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnatmosphäre. Sie ist derzeit **unbefristet vermietet** und bietet somit eine **attraktive, langfristige Investitionsmöglichkeit** für Kapitalanleger.

### Highlights:

- Zentrale Lage in der beliebten Margaretenstraße
- Unbefristet vermietet – laufende Mieteinnahmen
- Sehr gute Verkehrsanbindung (U4, Straßenbahn 6/18, Bus 13A)
- Nahversorgung und Freizeitangebote in Gehdistanz
- Gepflegtes Haus mit klassischem Wiener Charme

### Fazit:

Eine solide und werthaltige Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens – ideal für Anleger, die langfristige Sicherheit mit hervorragender Lage kombinieren möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin unter **0676 - 342 77 18** oder **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Details Mietvertrag:**

- unbefristet vermietet
- Mieteinnahme ca. 269,-- € zzgl. MwSt. & BK
- Besichtigungen sind ausschließlich bei Kaufanbotslegung mit dem Vorbehalt der Besichtigung möglich

**Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap