

# **Generalsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Hoflage | 17. Bezirk**



**Objektnummer: 6352/2544**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,35 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,92
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,92 €
<b>USt.:</b>	18,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

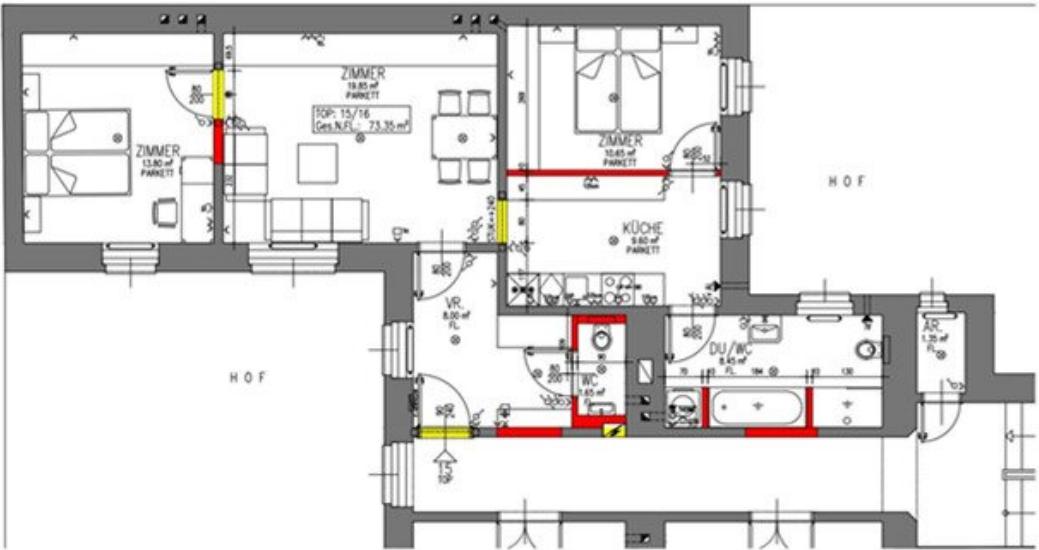
T +43 677 61510881











## Objektbeschreibung

Diese liebevoll und hochwertig generalsanierte 3-Zimmer-Wohnung vereint klassischen Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet eine seltene Kombination aus Ruhelage, durchdachtem Grundriss und solider Bausubstanz. Die Wohnung liegt im **1. Stock** eines gepflegten Altbaus aus dem Jahr **1914** (ohne Lift) und wurde **2021 umfassend generalsaniert**. Auf rund **73 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erschließen sich Ihnen **drei gut proportionierte Zimmer**, eine **separat geführte, voll ausgestattete Küche**, ein **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**, ein großzügiger **Vorraum**, sowie ein **separates Gäste-WC**.

Besonders hervorzuheben ist die **Hofruhelage**: Sämtliche Wohnräume, ebenso wie das Badezimmer verfügen über neuwertige, zweifach verglaste Fenster, welche allesamt in die Innenhöfe des Hauses blicken und somit eine helle und angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Hochwertiger Fischgrätelparkettboden, helle Oberflächen und eine klare Linienführung unterstreichen den wertigen Gesamteindruck. Die Küche ist vollständig ausgestattet und funktional in den Wohnbereich integriert, wodurch sie sowohl im Alltag als auch beim Empfang von Gästen überzeugt. Das Badezimmer bietet mit Dusche **und** Badewanne ein Komfortmerkmal, das in dieser Wohnungsgröße nicht selbstverständlich ist. Zusätzlich zum Wohnraum steht ein direkt an die Wohnung angrenzender Abstellraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet**, was einen strukturierten Übergang für zukünftige Eigennutzer ermöglicht, aber auch für Investoren interessant sein kann. Der bestehende Mietvertrag läuft bis **30. August 2030**. Die aktuelle monatliche Miete beträgt **EUR 1.039,- inkl. Betriebskosten und USt**, wodurch laufende Einnahmen während der Übergangszeit generiert werden können.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die heute bereits vorausschauend investieren und sich gleichzeitig ein hochwertiges Zuhause für die Zukunft sichern möchten.

Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Wir möchten Sie der guten Ordnung halber darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht, sofern die Verkäufer dieses Kaufanbot annehmen. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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 <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap