

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



Objektnummer: 6352/2544

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien |
| Baujahr: | 1914 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 73,35 m² |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | F 204,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,92 |
| Kaufpreis: | 419.000,00 € |
| Betriebskosten: | 184,92 € |
| USt.: | 18,49 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien

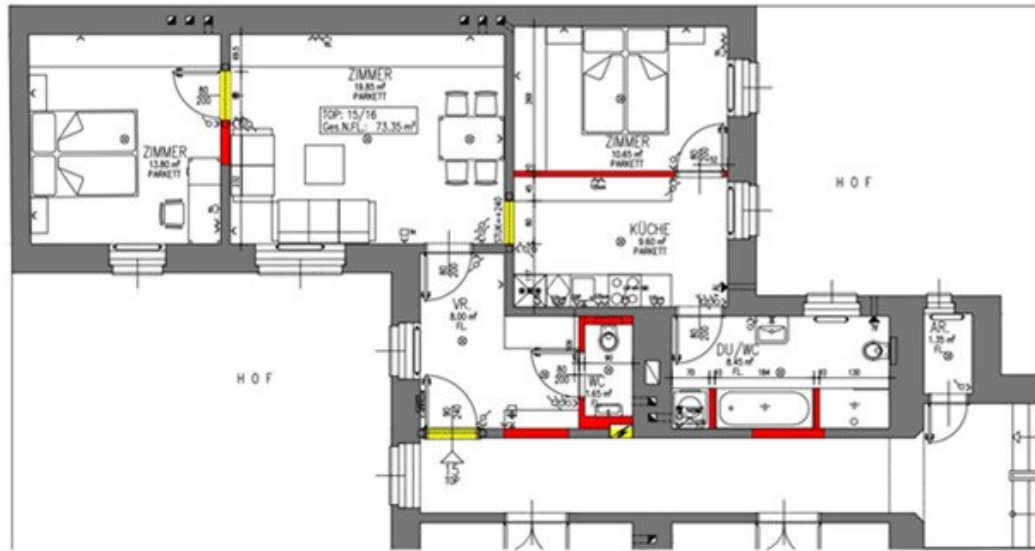
T +43 677 61510881











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 m² 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 Fischgrätparkettboden, 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