

**Exklusive Anlegerwohnung in Bestlage - Sofort vermietbar,
freier Mietzins!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/45607

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	64,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 124,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,98
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	86,76 €
USt.:	7,53 €

Ihr Ansprechpartner

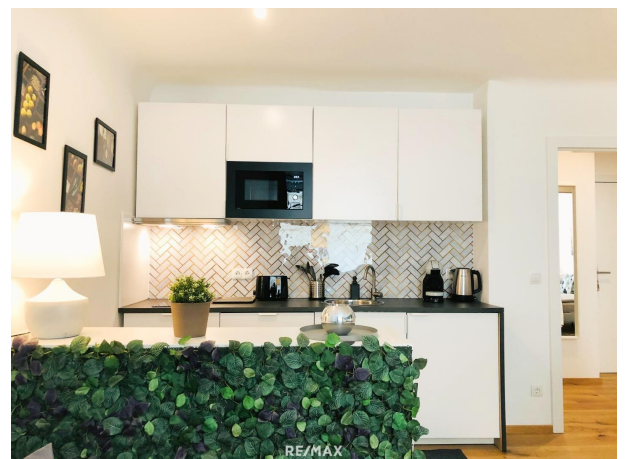
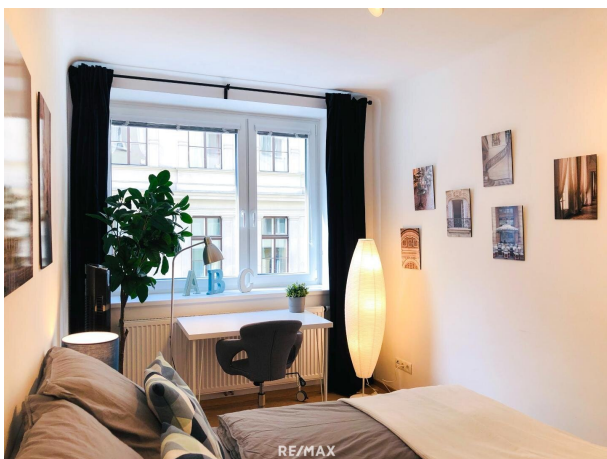
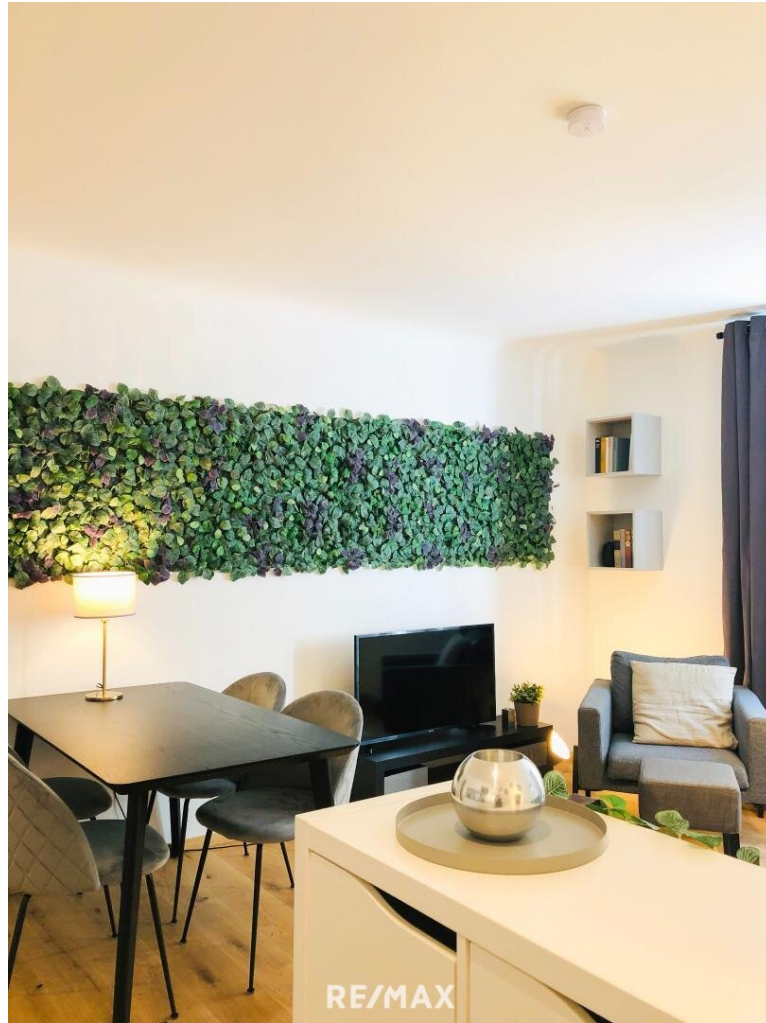


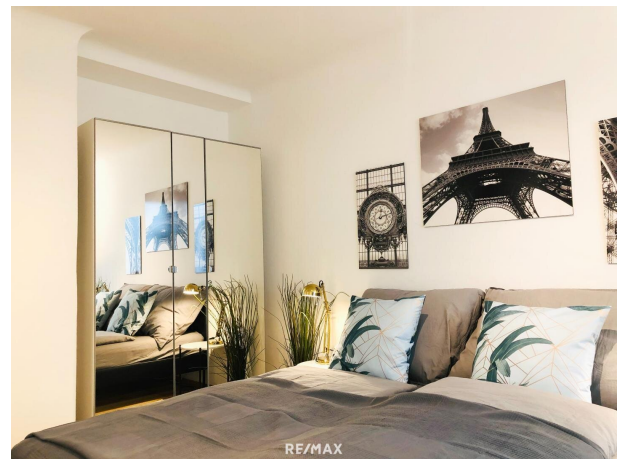
Mag. Hüseyin Kocintar

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 660 383 73 03

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





TOP 10

Lage 2.
DG

W	6,84 m ²
WÄRME	20,55 m ²
ZIMMER 1	12,74 m ²
ZIMMER 2	10,91 m ²
WC	0,94 m ²
AB	1,60 m ²
BAD	8,23 m ²
GESAMT WWF	64,85 m²
HELLER	ca. 2 m ²



GÖLS DORF GASSE

GÖLSDORFGASSE 2
1010 WIEN



Die Immobilien AG ist eine
besonders kompetente und
flexible Dienstleistungs-AG für
Kunden und Mitarbeiter. Die
AG ist ein Unternehmen der
Österreichischen Immobilien AG
und ist ein Unternehmen der
Österreichischen Immobilien AG
und ist ein Unternehmen der
Österreichischen Immobilien AG.



ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIEN

HIMMELSTADTGASSE 119
1010 WIEN

ÖSTERREICHISCHE IMMOBILIEN
+43 1 312200

Objektbeschreibung

Urbanes City-Wohnen in Bestlage – Hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung beim Rudolphspark

In absoluter Zentrumslage des 1. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Rudolphsplatz und Stephansplatz entfernt, erwartet Sie eine modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung wurde 2024 umfassend und hochwertig renoviert und wird vollmöbliert angeboten – auf Wunsch auch ohne Möblierung.

Highlights auf einen Blick:

- * Wohnfläche: ca. 64,35 m²
- * 3 Zimmer: 2 Schlafzimmer, großzügige Wohnküche
- * Bad mit Wanne und Dusche | Separates WC | Abstellraum
- * Komplettsanierung 2024
- * 2. Obergeschoss mit Lift
- * Hochwertige Ausstattung inkl. moderner Küche
- * Provisionsfrei | Kaufpreis: € 850.000,–
- * Betriebskosten: ca. € 95,44 brutto

Lagevorteile:

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Lage im Herzen Wiens. In direkter Umgebung finden sich der Rudolphspark, der Donaukanal, zahlreiche Nahversorger, charmante Cafés und

ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Die Anbindung ist exzellent: U-Bahnlinien U1, U2, U3, U4 sowie Straßenbahnlinien 1 und 2 sind fußläufig erreichbar.

Ideal für Eigennutzer und Anleger:

Dank intelligenter Raumaufteilung eignet sich die Wohnung perfekt für Stadtliebhaber oder als repräsentatives Zweitdomizil. Auch für Anleger ist die Wohnung aufgrund des Mietwerts in dieser Lage besonders interessant – Vermietung zum angemessenen Mietzins ist möglich.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap