

## **3-Zimmer Neubauwohnung, großes Vermietungs- & Entwicklungspotential - Nähe Hauptbahnhof**



Einrichtungsvorschlag - KI generiert

**Objektnummer: 5675/524**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1958                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,36 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,29                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 229.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 217,23 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 21,72 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nico Budai**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

H +43 676 357 27 88

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

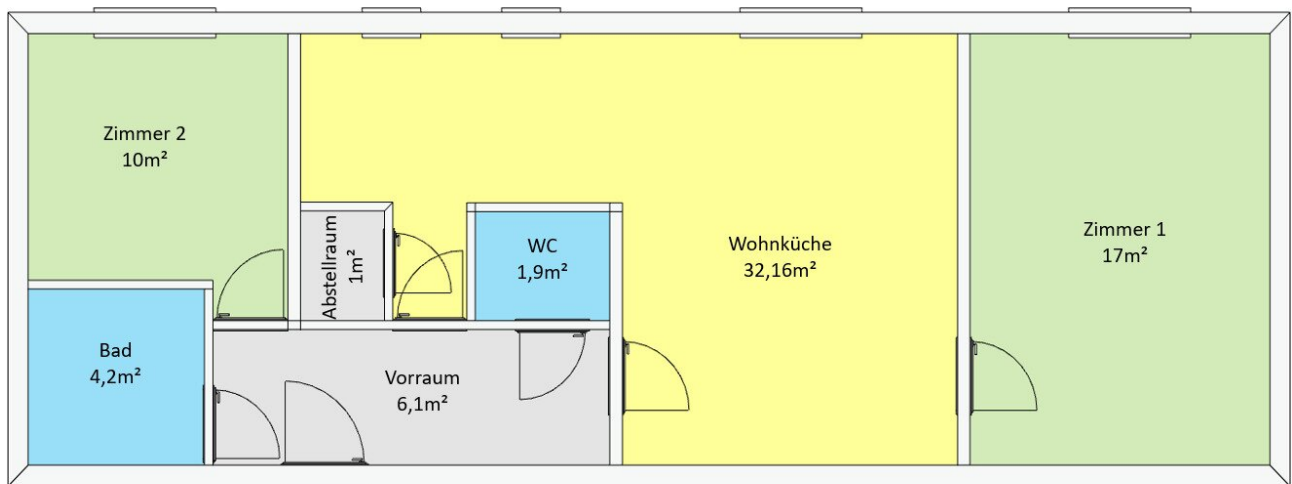












## Objektbeschreibung

Diese renovierungsbedürftige 3-Zimmer Neubauwohnung am **Gräßplatz 4 in Wien** bietet eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer, Kreative oder Investoren zur langfristigen Vermietung. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und vor allem durch ihr enormes Potential zur individuellen Gestaltung.

Die Räumlichkeiten bieten eine solide Basis, um modernen Wohnkomfort nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Ob stilvolle Stadtwohnung, langfristige Kapitalanlage oder attraktives Vermietungsobjekt – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die **ausgezeichnete Lage**: In unmittelbarer Nähe zum **Wiener Hauptbahnhof** profitieren Sie von einer perfekten Infrastruktur sowie einer **erstklassigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr**. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bildungseinrichtungen und Nahversorgung befinden sich bequem erreichbar im Umfeld.

Eine Wohnung für Visionäre, die Wert auf Lage, Potential und Gestaltungsfreiheit legen.

### Highlights auf einen Blick:

- 3 Zimmer mit funktionalem Grundriss
- Renovierungsbedürftig – ideal zur individuellen Gestaltung
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Attraktive Lage nahe Wiener Hauptbahnhof
- Interessant für Eigennutzer & Anleger
- Hohe Standortdynamik & Nachfrage
- breite Zielgruppe bei Vermietung
- Thermentausch 2021

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Wohnideen in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung am **Gräßlplatz 4, 1110 Wien** überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und urbane Lebensqualität. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige Verkehrsknotenpunkte schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit den Vorteilen einer bestens erschlossenen Stadtlage.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap