

## Sanierte Wohnung mit Anleger- und Eigennutzungspotenzial



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1945/2237**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,17 €
<b>Heizkosten:</b>	147,82 €
<b>USt.:</b>	15,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

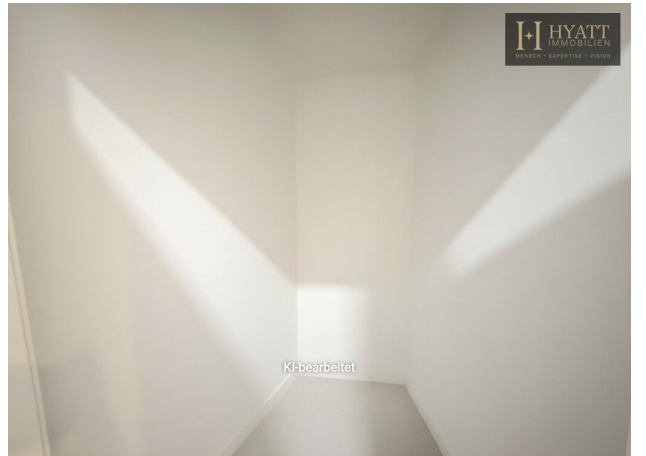
## Ihr Ansprechpartner



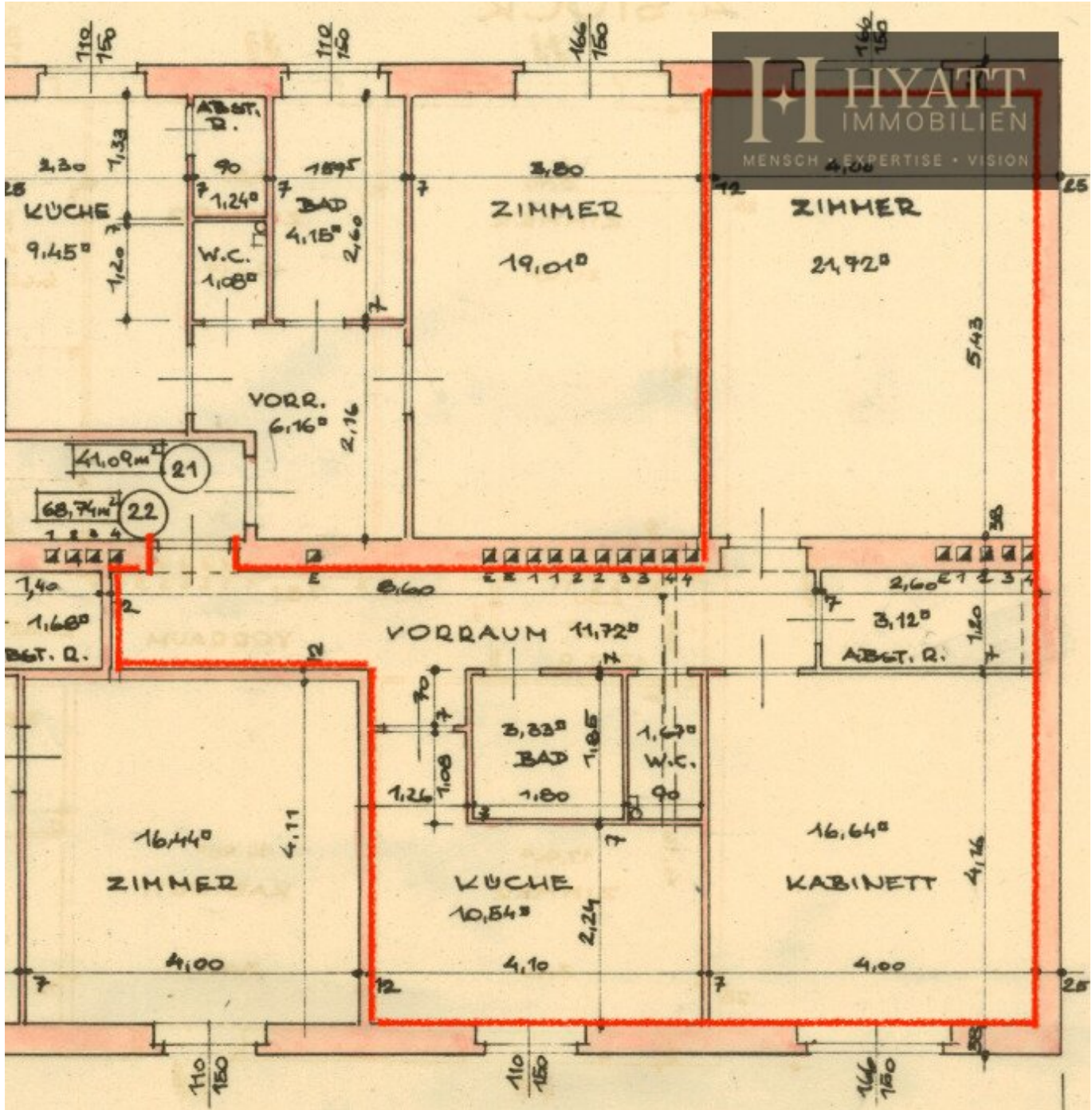
**MA Susi El-Saghir**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **neuwertig sanierte Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift**. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, klare Grundrisstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl als **Anlegerwohnung** als auch zur **späteren Eigennutzung**.

### Raumaufteilung & Flächen

Die Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- **Zimmer 1: 21,72 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 2: 16,64 m<sup>2</sup>**
- **Vorraum: 11,72 m<sup>2</sup>**
- **Küche: 10,54 m<sup>2</sup>**
- **Badezimmer: 3,33 m<sup>2</sup>**
- **Abstellraum: 3,12 m<sup>2</sup>**
- **WC: 1,67 m<sup>2</sup>**

Die Räume sind zentral begehbar, gut proportioniert und vielseitig nutzbar – ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder zur Vermietung.

### Zustand

Die Wohnung wurde **saniert** und befindet sich in einem **sehr guten, zeitgemäßen Zustand**. Die Sanierung umfasst die wesentlichen Wohnbereiche und ermöglicht einen sofortigen Weiterbetrieb als Anlageobjekt bzw. einen problemlosen Einzug nach Freiwerden der Wohnung.

## **Vermietung / Nutzung**

Derzeit ist die Wohnung **vermietet**. Der **Mietvertrag läuft 01/2028 aus**, wodurch sich die Immobilie ideal als **Anlegerwohnung mit späterer Eigennutzung** eignet – eine attraktive Kombination aus laufenden Einnahmen und langfristiger Wohnperspektive.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap