

**Charmante 4-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage
am Donaukanal – unbefristet vermietet**



Objektnummer: 2143/109

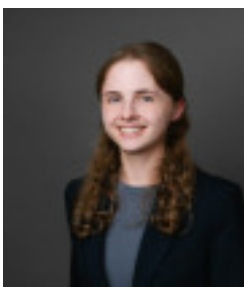
Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	135,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,82
Kaufpreis:	360.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.661,54 €
Betriebskosten:	238,28 €
USt.:	27,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

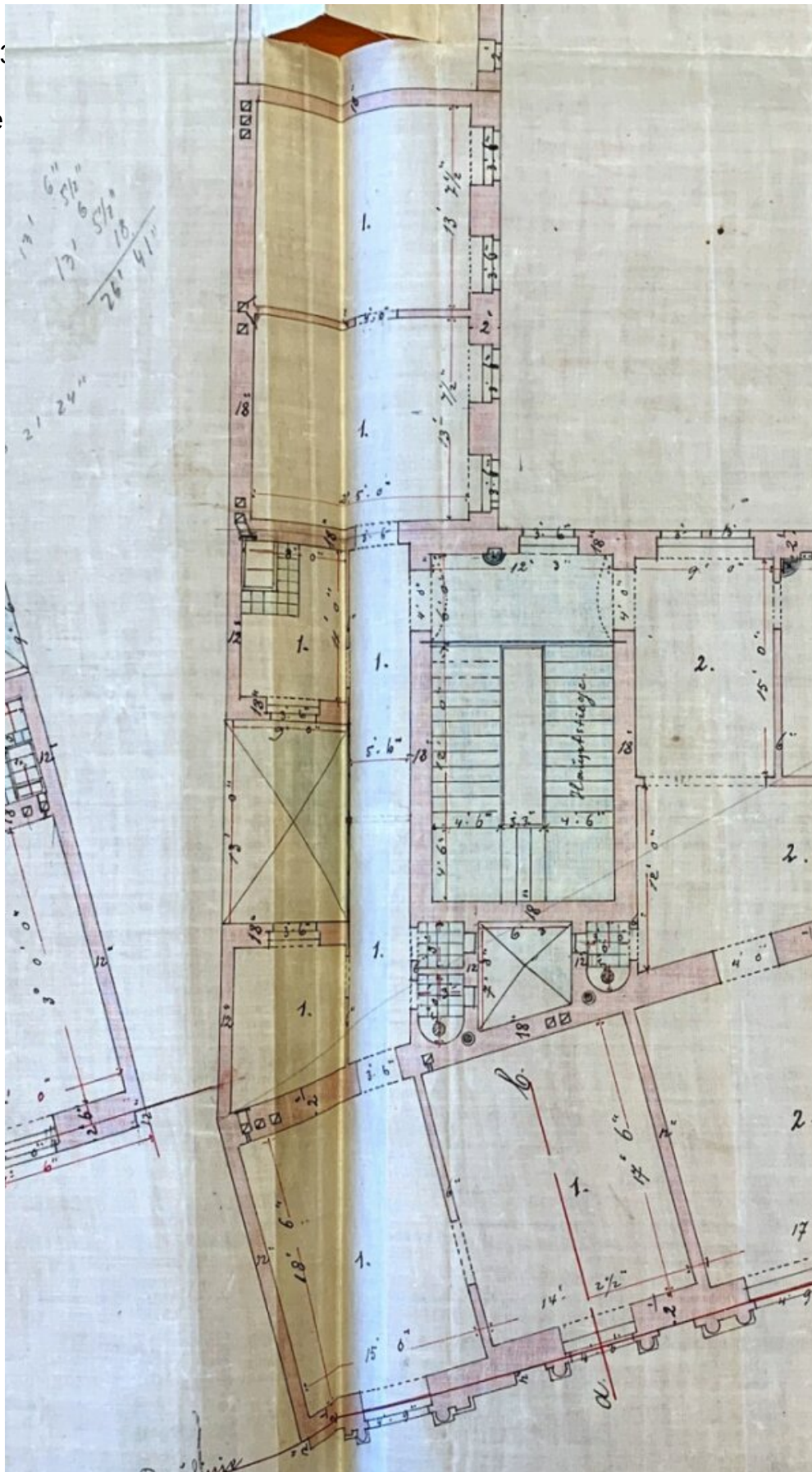


Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

T +43 664 13

Gerne stehe
Verfügung.



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene 4-Zimmer-Altbauwohnung in einem stilvollen Jahrhundertwendehaus aus ca. 1900 mit Lift. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 135,26 m².

Das Objekt überzeugt durch den klassischen Altbaucharakter mit großzügigen Raumproportionen und einer vielseitigen Grundrissgestaltung. Die Wohnung gliedert sich in vier geräumige Zimmer, einen Vorraum, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Ausrichtung erfolgt teilweise straßenseitig sowie teilweise hofseitig.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung.

Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet und eignet sich daher insbesondere für Anleger. Die derzeitige Mieterin ist ca. 80 Jahre alt und bewohnt die Wohnung seit rund 30 Jahren. Ein schriftlicher Mietvertrag liegt nicht vor, da das Mietverhältnis seinerzeit mündlich vereinbart wurde. Der aktuelle monatliche Mietzins beträgt ca. € 201,00 (Friedensmietzins).

Bitte beachten Sie, dass die im Exposé verwendeten Bilder teilweise mittels KI bearbeitet bzw. visualisiert wurden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne übermittle ich Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen und Informationen zum Objekt.

Eine Besichtigung der Wohnung ist derzeit leider nicht möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap