

**Sanierte Zimmer/Küche Altbauwohnung - bis Ende 2026
vermietet - als Anlageobjekt, zur Vorsorge für alle Fälle
oder als kompakte Erstwohnung perfekt geeignet.**



Objektnummer: 1853/68

Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	29,00 m ²
Nutzfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,01
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	152,45 €
USt.:	15,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Annemarie Reeb

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

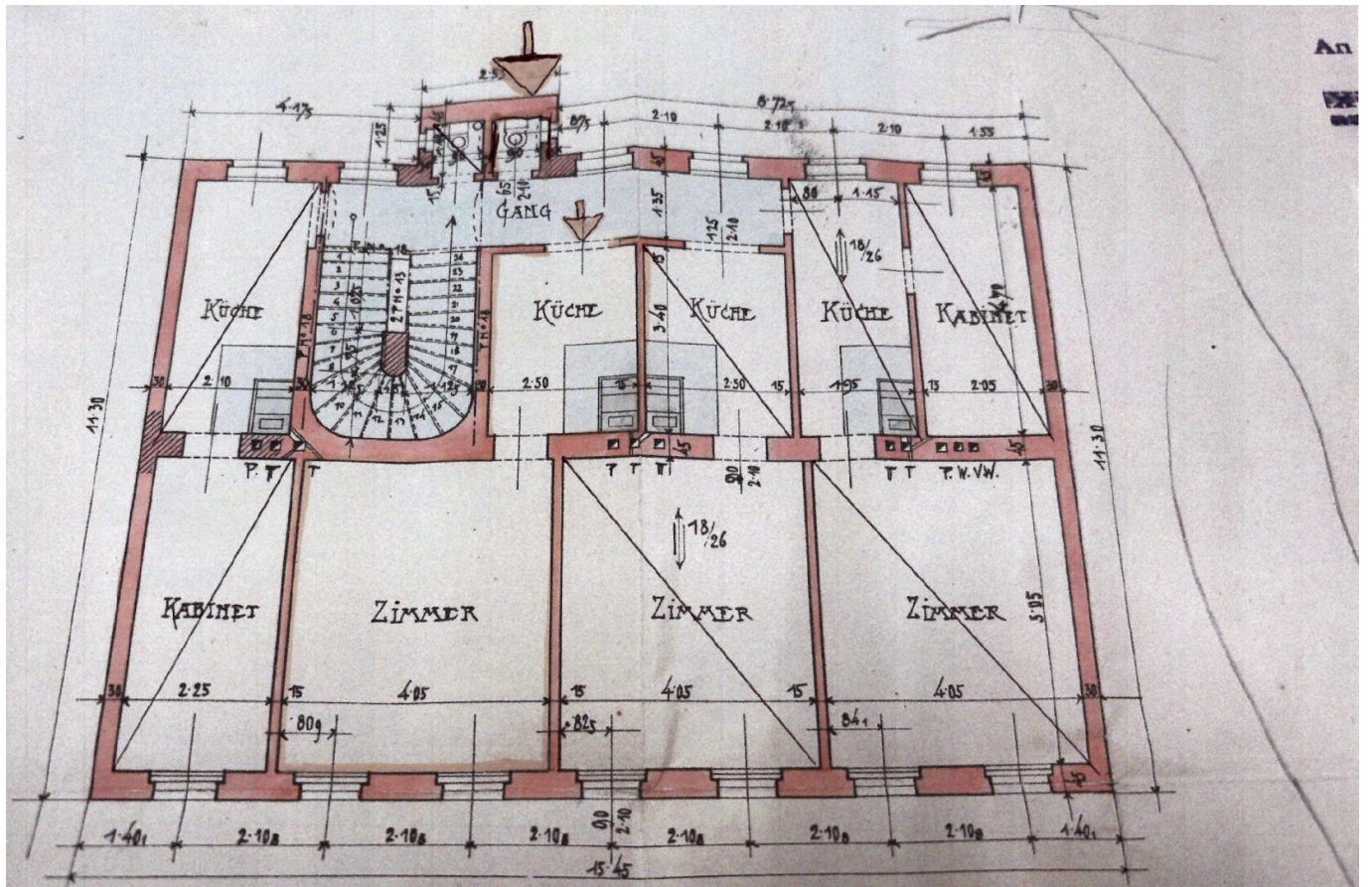
T +43 699 150 46 430

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









Objektbeschreibung

Diese entzückende 1-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines ca. 1909 errichteten Altbau-Mehrfamilienhauses - mit nur 10 Wohneinheiten - bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, eine Vorsorgewohnung bzw. ein Anlageobjekt zu kaufen.

Aktuell ist die Wohnung bis Ende 2026 vermietet und bringt Mieteinnahmen von ca. € 514,-- (exkl. BK) pro Monat ein. (Hinweis: laut Lagezuschlagrechner der Stadt Wien kann bei Vermietung ein Lagezuschlag von € 2,65 / m² Wohnnutzfläche veranschlagt werden.)

Die Wohnung wurde liebevoll saniert und verfügt über neue Kunststoffenster mit Mehrfachverglasung, großformatige Fliesen im Eingangsbereich/Küche und Bad/WC sowie hochwertigem Parkettboden. Eine funktionelle Küchenzeile mit Kochfeld, Spüle, Dunstabzug und Kühlschrank bietet besten Koch-Komfort.

Ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC ist durchdacht und komfortabel zugleich.

Wenn man die Wohnung betritt, befindet man sich in einem kleinen Eingangsbereich mit Küche - wie es in Altbauten oft üblich ist. Das Bad/WC befindet sich links gegenüber. Anschließend gelangt man in den großen Raum, der genug Platz zum Wohnen und Schlafen bietet. Diese Wohnung ist ideal zum Vermieten oder als Vorsorge für alle Fälle bzw. für Familien, die Ihrem Kind eine kleine aber feine Erstwohnung bieten möchten. Gegenüber vom Eingang der Wohnung befindet sich das ehemalige Gang-WC als kleiner Abstellraum, der zur Wohnung dazu gehört und in dem sich nun der Waschmaschinenanschluss befindet. Perfekt zum Wäsche waschen und lagern von Kleinigkeiten.

Die Etagenheizung mit Heizkörper sorgt für eine wohlige Wärme in den kühleren Monaten.

Überzeugen Sie sich von der tollen Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur, der praktischen Ausstattung und den verschiedenen Möglichkeiten, die diese smarte Kleinwohnung bietet.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich unverbindlich beraten - senden Sie einfach eine WhatsApp Nachricht.

Hinweis: einige der angegebenen Informationen stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de) - <https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap