

Historischer Altbau Anlegerwohnung in einer Top-Lage Nähe Karmeliterplatz



5239_931061242

Objektnummer: O2100165080

Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1888
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Gesamtfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 7.828,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 21,04
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
Heizkosten:	140,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

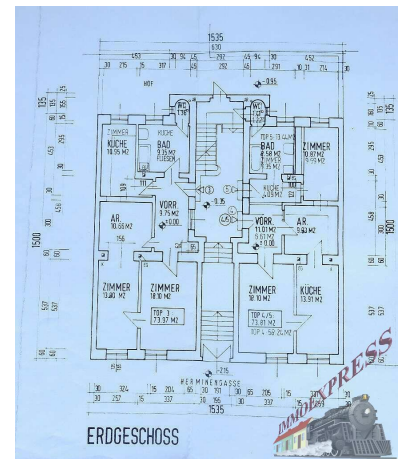
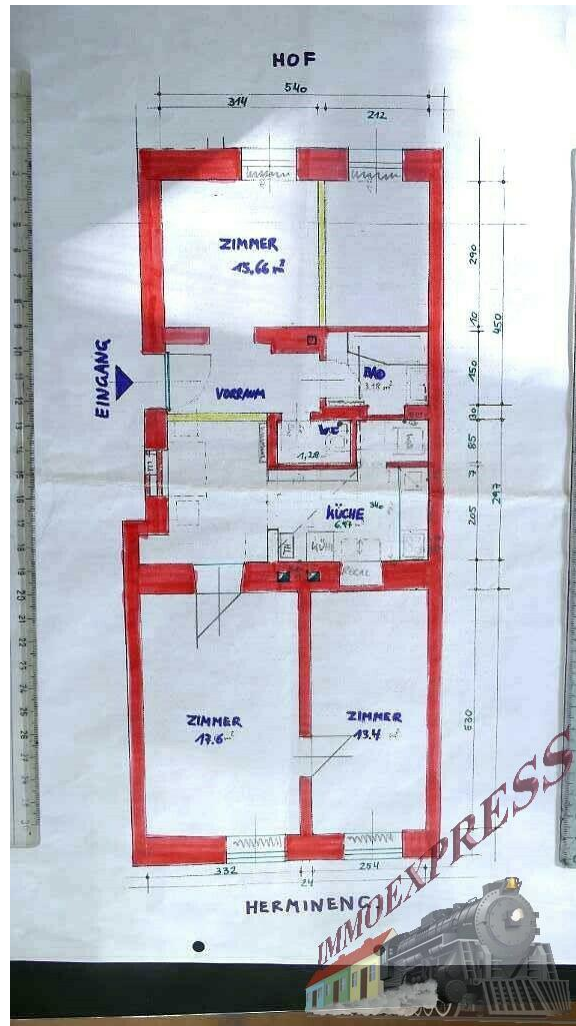
Ihr Ansprechpartner



Rita Horvath

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4







Objektbeschreibung

Die attraktive Altbauwohnung 3-Zimmer ca.72 m² Altbau (Bj. ca. 1888) mit 10 Wohneinheiten in einer ruhigen Seitengasse befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im direkten Umfeld des Karmeliter Viertels , nur wenige Gehminuten vom Donaukanal und dem 1. Bezirk entfernt. Die exzellente Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders interessant .

Die charmante Altbauwohnung erstreckt sich über das Mezzanin des denkmalgeschützten Altbaus und bietet folgende Merkmale:

Raumaufteilung: hell und durchdacht geschnitten – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger

Fenster: teilweise erneuert

Fußböden: Holzparkett in den Wohnräumen

Bäder & WC: zeitgemäß ausgestattet

Heizung: Etagenheizung mit aktuellem Verbrauchswert

Energieausweis: liegt vor (gültig bis 05.03.2025), TBW: Kategorie D

Heizenergieverbrauch (2022/2023): 7828 kWh/a = 21,4 kWh/m²a

Hausbetriebskosten inkl. Reparaturfonds: EUR 190,-- pro Monat (inkl. MwSt.)

Der jetzige Zustand der Wohnung ist gepflegt, Sanierungen wurden in den letzten Jahren punktuell durchgeführt.

Diese hochwertige Altbauwohnung vereint historisches Flair mit zentraler Lage und modernem Komfort. Ob als Selbstnutzung oder Kapitalanlage – dieses Objekt spricht alle Anforderungen an eine exklusive Stadtwohnung in Wien an. Sie ist durch ihre Lage, Größe und Attraktivität besonders bei jungen Berufstätigen, Pärchen und Studenten gefragt.

Unter diesen Link mit einem Passwort haben Sie alle Informationen an Dokumente, Betriebskosten die Sie benötigen

<https://gbucloud.com/drive/s/MVaYBBN7EkBBXoILAK1UFLrrXjUYwm>

Vermietungssituation

Vermietungsstatus: Ist-Vermietung

Mietvertrag läuft bis: 01.06.2026

Nettokaltmiete: auf Anfrage

Ist-Nettoertrag: auf Anfrage

perfekte Kapitalanlage: hohe Nachfrage im Umfeld, stabile Mietrendite durch Innenstadt Lage

Lage & Infrastruktur

Die attraktive Altbauwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im direkten Umfeld des Karmeliter Viertels , nur wenige Gehminuten vom Donaukanal und dem 1. Bezirk entfernt. Die exzellente Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders interessant:

U-Bahn Schottenring (Linie U2/U5): ca. 2 Gehminuten

Schwedenplatz (1. Bezirk): ca. 5–10 Minuten zu Fuß

Donaukanal: ca. 5 Minuten zu Fuß

Karmelitermarkt: fußläufig erreichbar – regionaler Wochenmarkt mit hohem Freizeitwert

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants & Kultur: direkt vor der Tür

Öffentliche Verkehrsanbindung: sehr gut ausgeprägt

Diese Top-Lage verbindet historisches Flair mit modernem Großstadtflair in bester Citynähe.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Gerne senden wir Ihnen mehr Informationen per Mail und für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Rita Horvath unter der Telefonnummer + 43 6608449203 oder per Mail unter r.horvath@immo.express zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.