

VERMIETETES APARTMENT NAHE DEM KUTSCHKERMARKT



s REAL
Immobilien

Objektnummer: 960/73110

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	47,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	79,06 €
USt.:	8,82 €
Provisionsangabe:	
3% des Kaufpreises	

Ihr Ansprechpartner



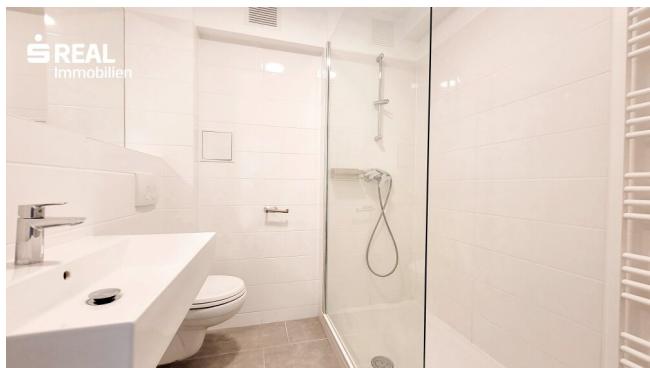
Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraße Hauptstraße 60
1030 Wien

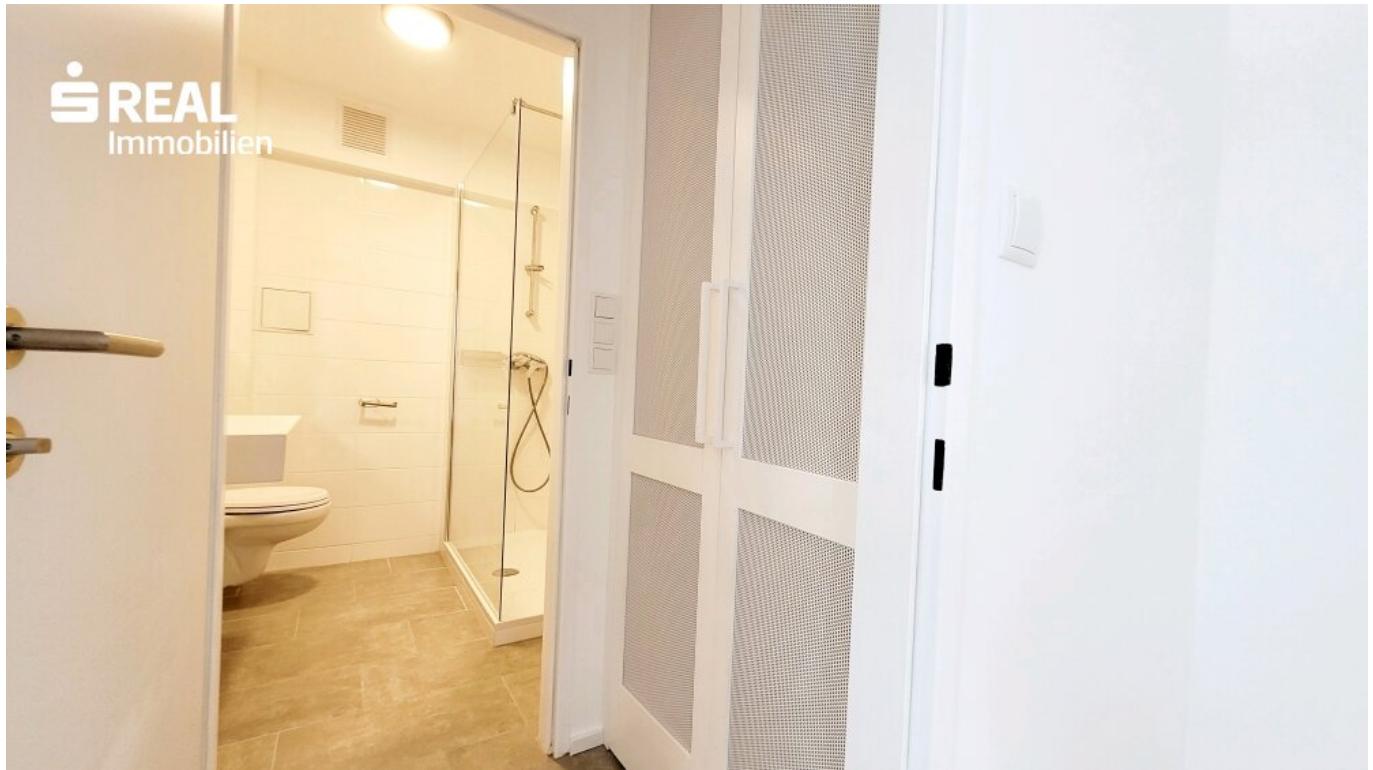
REAL
Immobilien

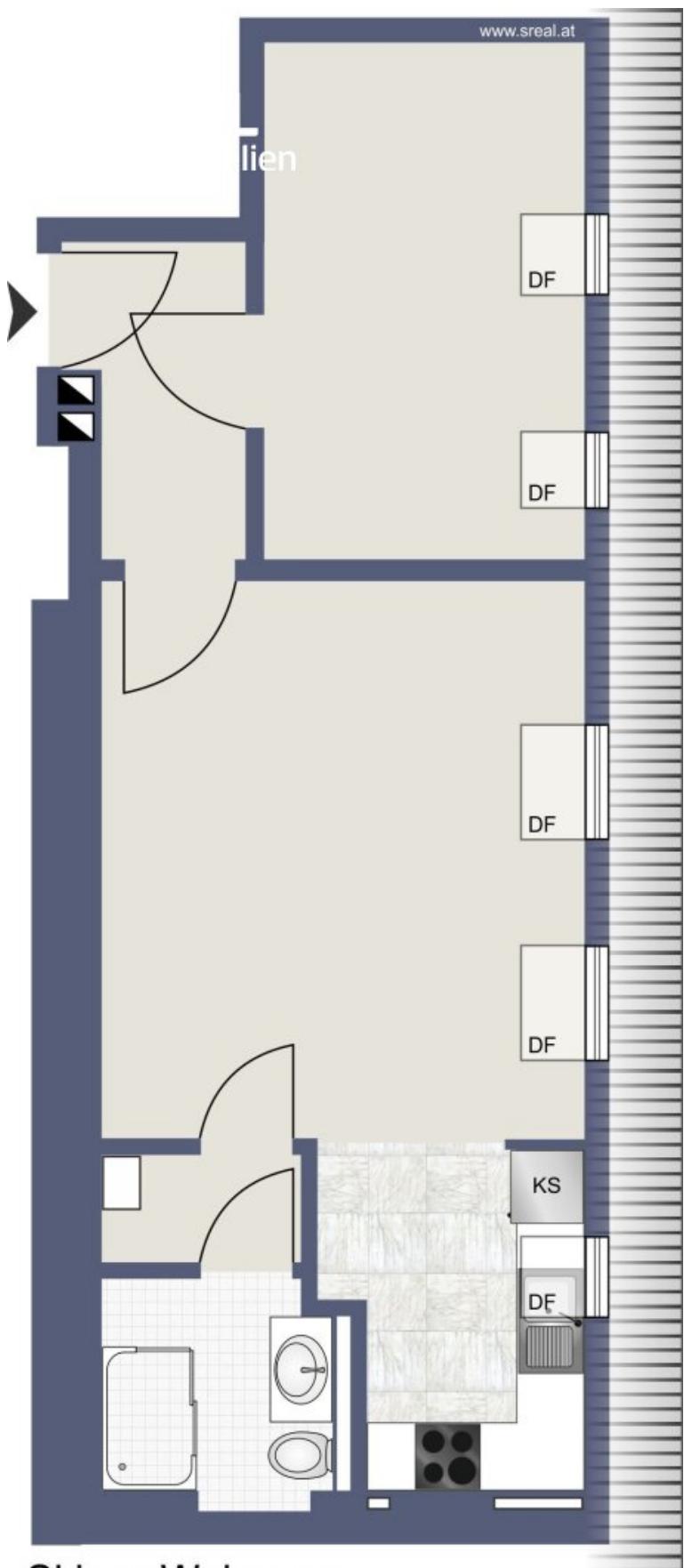


REAL
Immobilien

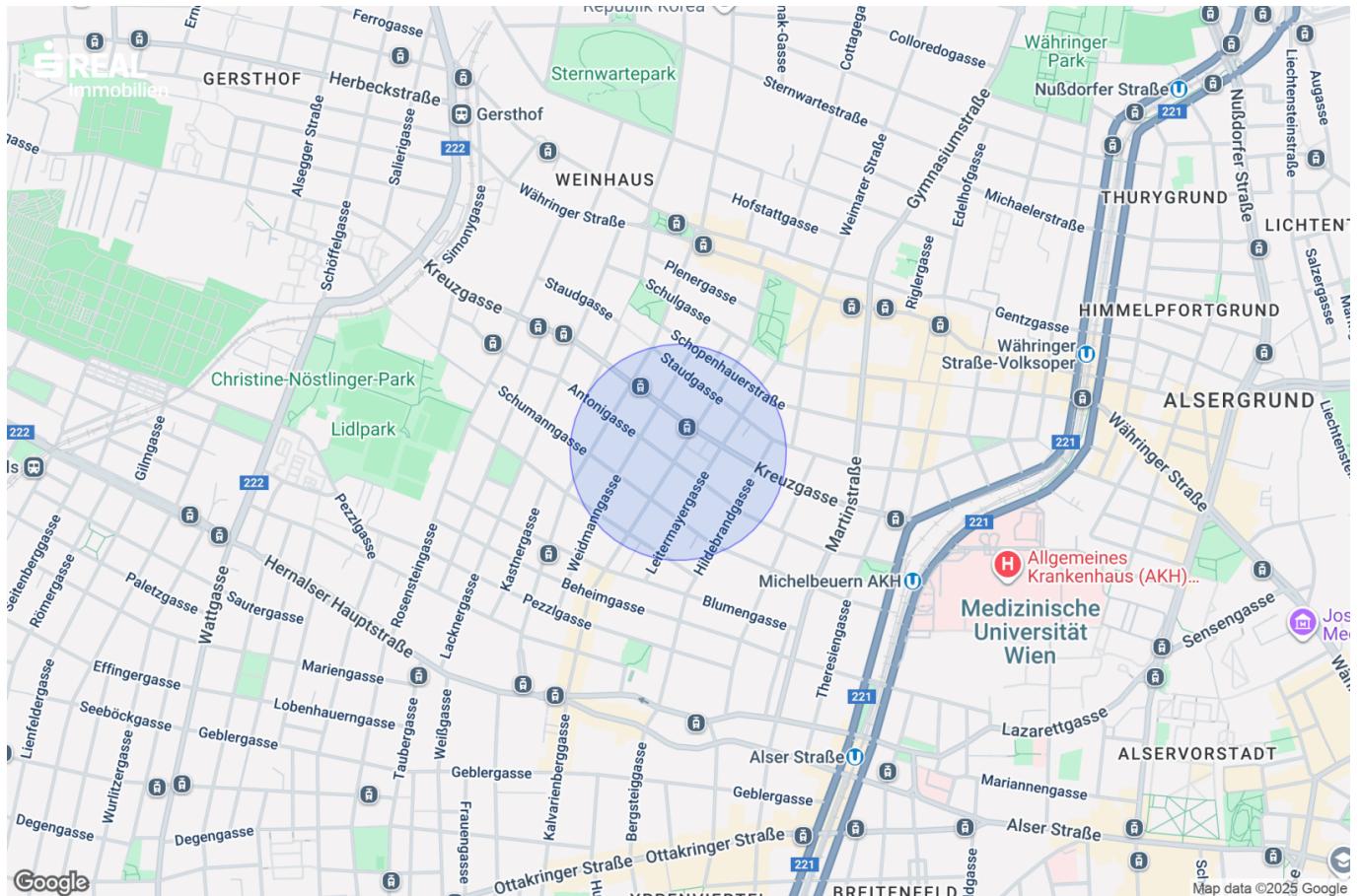


SREAL
Immobilien





Skizze Wohnung



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertige, in 2021 vollsanierter Wohnung in nachgefragter Lage nahe dem AKH, Staudgasse.

Die Wohnung ist **befristet bis 30.09.2028 vermietet**, die monatliche Nettomiete beträgt **EUR 694,54** – damit eignet sich die Immobilie hervorragend als **Investment**.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im letzten Liftstock eines ca. 1970 erbauten Hauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 47 m², optimal aufgeteilt in:

- ein helles Wohnzimmer mit offener Küche
- ein ruhiges Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit großer Dusche und WC
- ein kleiner Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- ein Vorraum

Die moderne Einbauküche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet. Zudem sind im Schlafzimmer und Wohnzimmer maßgefertigte Tischlermöbel vorhanden, die im Kaufpreis inkludiert sind.

Ausstattung & Highlights:

- vollsanierter, Erstbezugscharakter
- Holzboden / Parkett
- moderne Komplettküche
- Außenrollo
- Tischlermöbel
- Abstellraum
- thermisch saniertes Haus (HWB 28,3 kWh/m²)
- neuwertige Gastherme

- Kellerabteil, Fahrradraum

Lage:

Die Wohnung besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 9, 40, 41, 42 sowie die U6 (ca. 7–8 Gehminuten) sind fußläufig erreichbar
- der beliebte **Kutschkermarkt** mit kulinarischen Spezialitäten und Bio-Produkten ist nur wenige Minuten entfernt
- das AKH ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der nahegelegenen Kreuz- oder Martinstraße

Resümee:

Eine moderne, bestens ausgestattete Dachgeschosswohnung mit langfristigem Mietvertrag – ideal als sicheres Investment in Toplage des 18. Bezirks.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap