

Charmante 5-Zimmerwohnung in Top-Lage und eine grüne Oase vor der Tür!



Objektnummer: 7398/1108

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,24
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	219,48 €
USt.:	24,06 €

Ihr Ansprechpartner



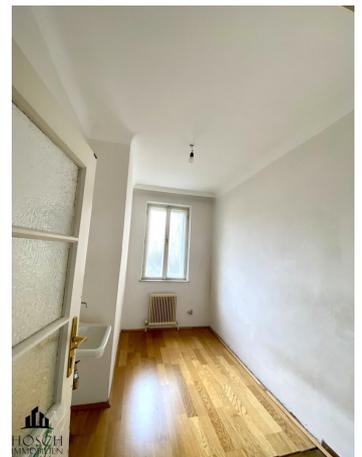
Mag. Petra Wernegger

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

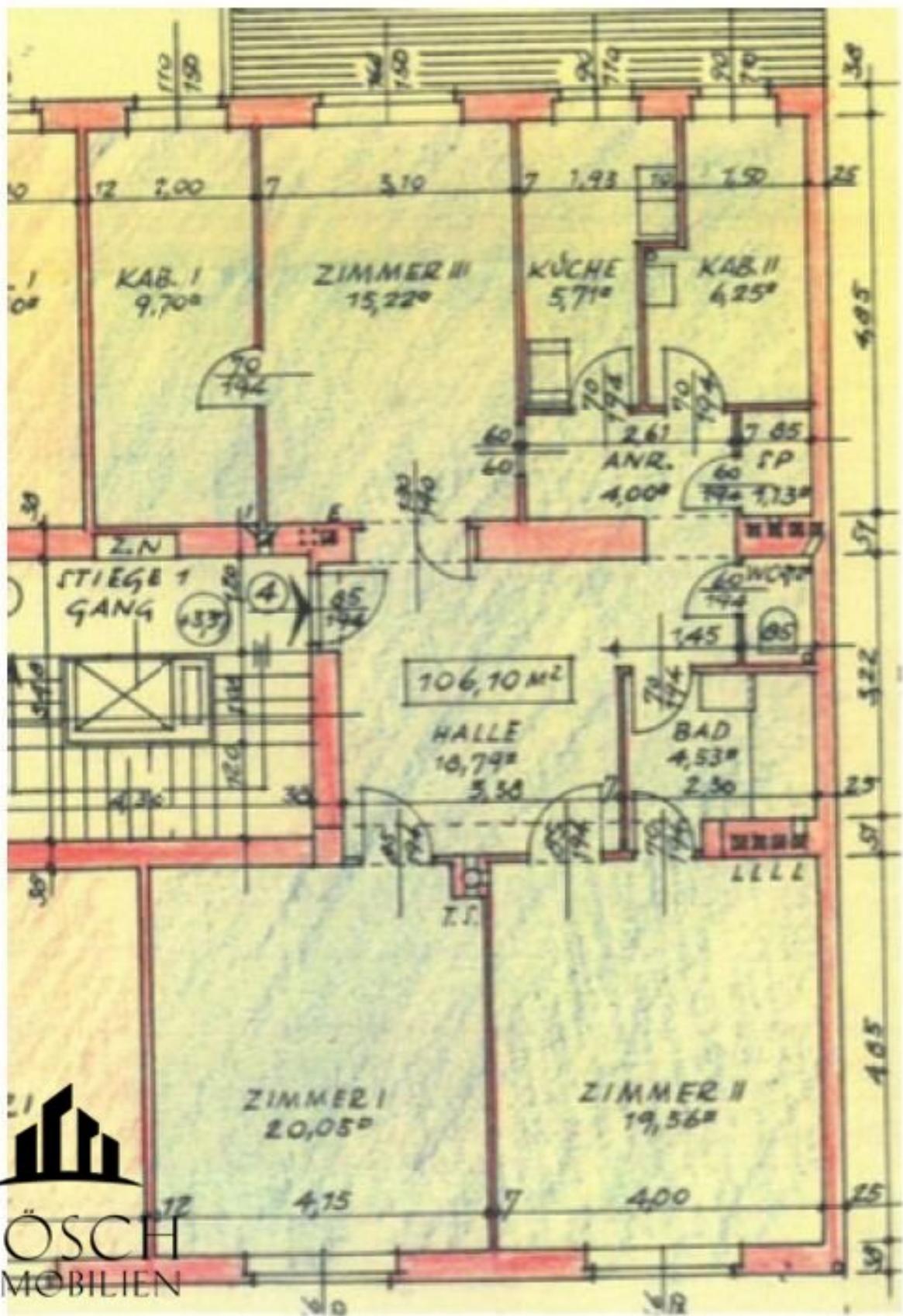
T 06763507386

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











Objektbeschreibung

Die angebotene **5-Zimmerwohnung** zeichnet sich durch ihre **erstklassige Lage im Zentrum von Wien** aus, nur wenige Schritte vom malerischen **Augarten** entfernt. Die **exzellente Anbindung an die U-Bahnlinien U1 / U2**, Straßenbahnen, Schulen, Apotheken und Supermärkten macht die Heinestraße zu einem begehrten Wohnort.

Im Verkaufspreis ist ein Garagenplatz (18m²) inkludiert!

Die Wohnung:

Die **ca. 107m² große Wohnung** befindet sich im **1. Liftstock** (hoch, da darunter Hochparterre) und besteht aus 5 sonnigen Zimmern. Obwohl sich die Wohnung in einem **mittelmäßigen Zustand** befindet, bietet sie großes Potenzial zur Modernisierung. Einige Fenster wurden bereits erneuert, während andere noch im Originalzustand verweilen. Eine mögliche Optimierung betrifft die derzeit im Vorzimmer platzierte Gastherme, die leicht ins großzügige Badezimmer integriert werden könnte. Dies ermöglicht eine zeitgemäße Anpassung und schafft zusätzlichen Raum.

Das Gebäude:

Die Immobilie befindet sich in einem Neubau in sehr gutem Zustand. Kontinuierliche Investitionen, wie die kürzlich erneuerte Fassade und neue Holzböden, zeugen von der langfristigen Werterhaltung. Eine beträchtliche **Reparaturrücklage** von über **180.000 Euro** sichert die zukünftige Instandhaltung des Gebäudes. Ein eigenes **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Wohnungseigentum und Parifizierung sind bereits geregelt.

Ausstattung: Die Wohnung wird mittels einer Gasheizung beheizt, die regelmäßig gewartet wird und verfügt über eine Einbauküche sowie 4 Zimmer, die alle zentral begehbar sind.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf EUR 404,93 (inklusive Reparaturfonds).

Vermietung:

Die Wohnung ist bis **Februar 2025** mit einer monatlichen Miete von **EUR 1.264,-** befristet vermietet; die Miete ist indexiert.

Mietpotential:

Die herausragende Lage in der Heinestraße nahe dem Augarten garantiert eine hohe

Nachfrage von Mietern. Trotz des mittelmäßigen Zustands bietet die Wohnung mit ihren 5 Zimmern und der idealen Anbindung großes Potenzial, insbesondere für Studenten-WGs oder Familien, die die Lage und die Möglichkeiten zur Modernisierung schätzen.

Die Wohnung stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar, sowohl für **Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer**, die eine individuelle Gestaltung vornehmen möchten.

Der nahegelegene Augarten, einer der ältesten und größten Barockgärten Wiens, verleiht dieser Immobilie eine einzigartige Lebensqualität!

Der **Augarten** erstreckt sich über eine Fläche von rund 52 Hektar und ist ein beeindruckendes grünes Refugium inmitten der Stadt. Seine gepflegten Gärten, breiten Alleen und historischen Denkmäler bieten nicht nur Erholung, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Bewohner der Heinestraße haben das Privileg, diesen **Park als erweiterten Wohnraum** zu nutzen. Ob entspannte Spaziergänge, Joggen entlang der Wege oder das Genießen kultureller Veranstaltungen in den Augarten-Palais – der Augarten wird zum verlängerten Garten für die künftigen Bewohner.

Für alle weiteren Fragen zu diesem Objekt sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins dieses tollen Objektes stehe ich Ihnen ebenfalls gerne zur Verfügung:

Mag. Petra Wernegger

email. p.wernegger@hoesch-immobilien.at

mobil: 0676 3507386

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap