

**++NEU++ 3 Zimmer Anleger-Wohnung! hell und ruhig!  
Beste Lage! Freier Mietzins! Fasanviertel! gut vermietet**



**Objektnummer: 4829**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 96,37 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 67,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,32                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 448.900,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 120,11 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 150,88 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 39,36 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

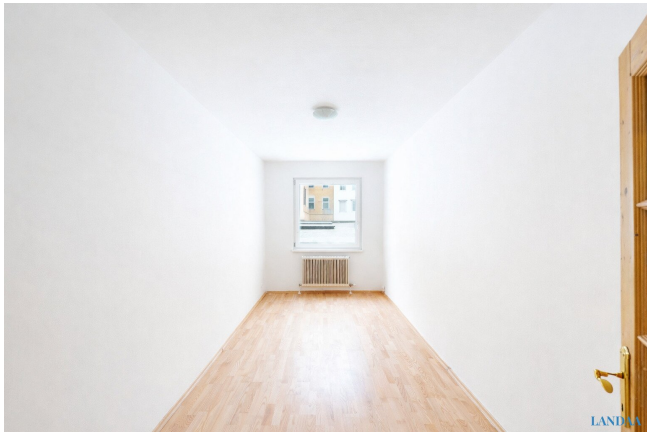
## Ihr Ansprechpartner

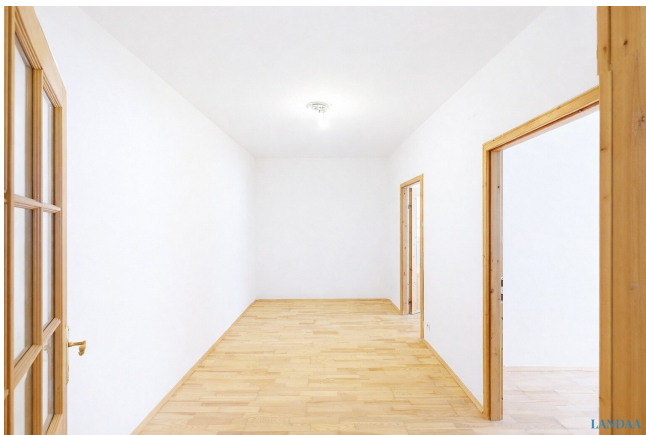


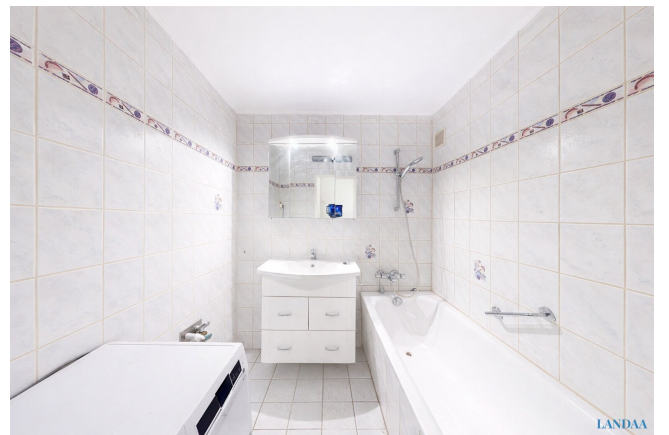
**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien



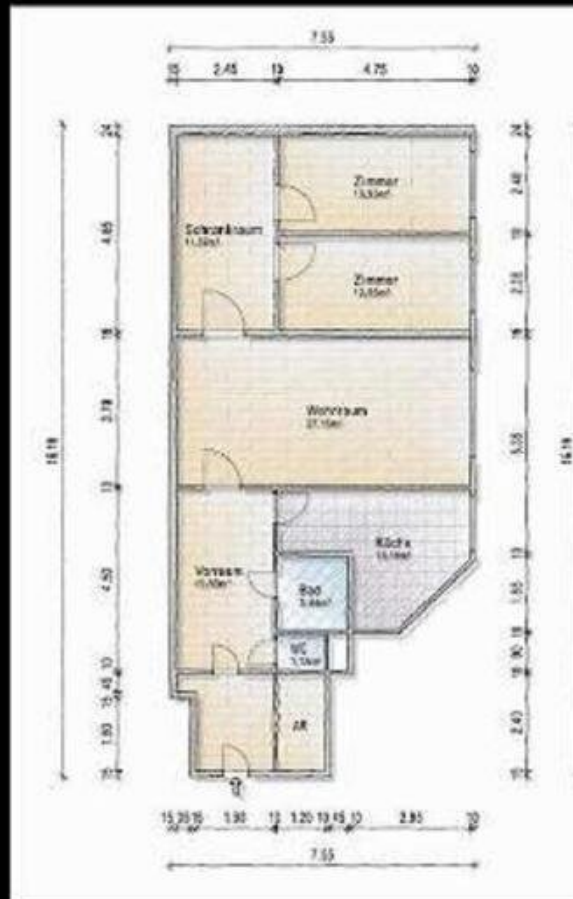








# Fasanviertel



# Objektbeschreibung

## Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – Perfekt für Familien oder als Anlage

In der begehrten Mohsgasse 30, 1030 Wien, präsentiert sich diese gepflegte, **hofseitig gelegene** 3-Zimmer-Wohnung als ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren. Die großzügige Raumaufteilung, die ruhige Lage und die Nähe zu den wichtigsten Annehmlichkeiten der Stadt machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl.

### Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 96 m<sup>2</sup>
- **Räume:**
  - Helles Wohnzimmer mit ausreichend Platz für Familie und Gäste
  - Geräumiges Schlafzimmer mit angenehmer Rückzugsmöglichkeit
  - Freundliches Kinderzimmer oder Arbeitszimmer
  - Große Küche mit hochwertiger Einbauküche und Platz für einen Essbereich
  - Zwei große, einladende Vorzimmer mit viel Stauraum
  - Badezimmer mit moderner Badewanne
  - Separates WC
  - Praktischer Abstellraum

- **Ausstattung:**

- Gepflegter Parkettboden in den Wohnräumen
- Stilvolle Fliesen in Bad, WC und Küche
- Kunststofffenster, die für Ruhe und Energieeffizienz sorgen
- **Hofseitige Ausrichtung**, ruhig und lichtdurchflutet
- **Lage im 1. Liftstock** eines gepflegten Neubauhauses

### **Besonderheiten:**

Die Wohnung befindet sich in einem **guten und gepflegten Zustand**.

**Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet! Monatliche Mieteinnahmen € 1.400,-**

### **Fazit:**

Ob als **Anlageobjekt mit sicheren Mieteinnahmen** oder als zukünftiges Zuhause für Ihre Familie – diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Lage, Qualität und Potenzial.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren und die Vorzüge dieser Immobilie selbst erleben!**

**Zur Veranschaulichung wurden teilweise KI-gestützte Visualisierungen verwendet.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap