

Befristet vermietet: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage



Objektnummer: 8425/83

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1915
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 170,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,13
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	192,51 €
USt.:	22,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



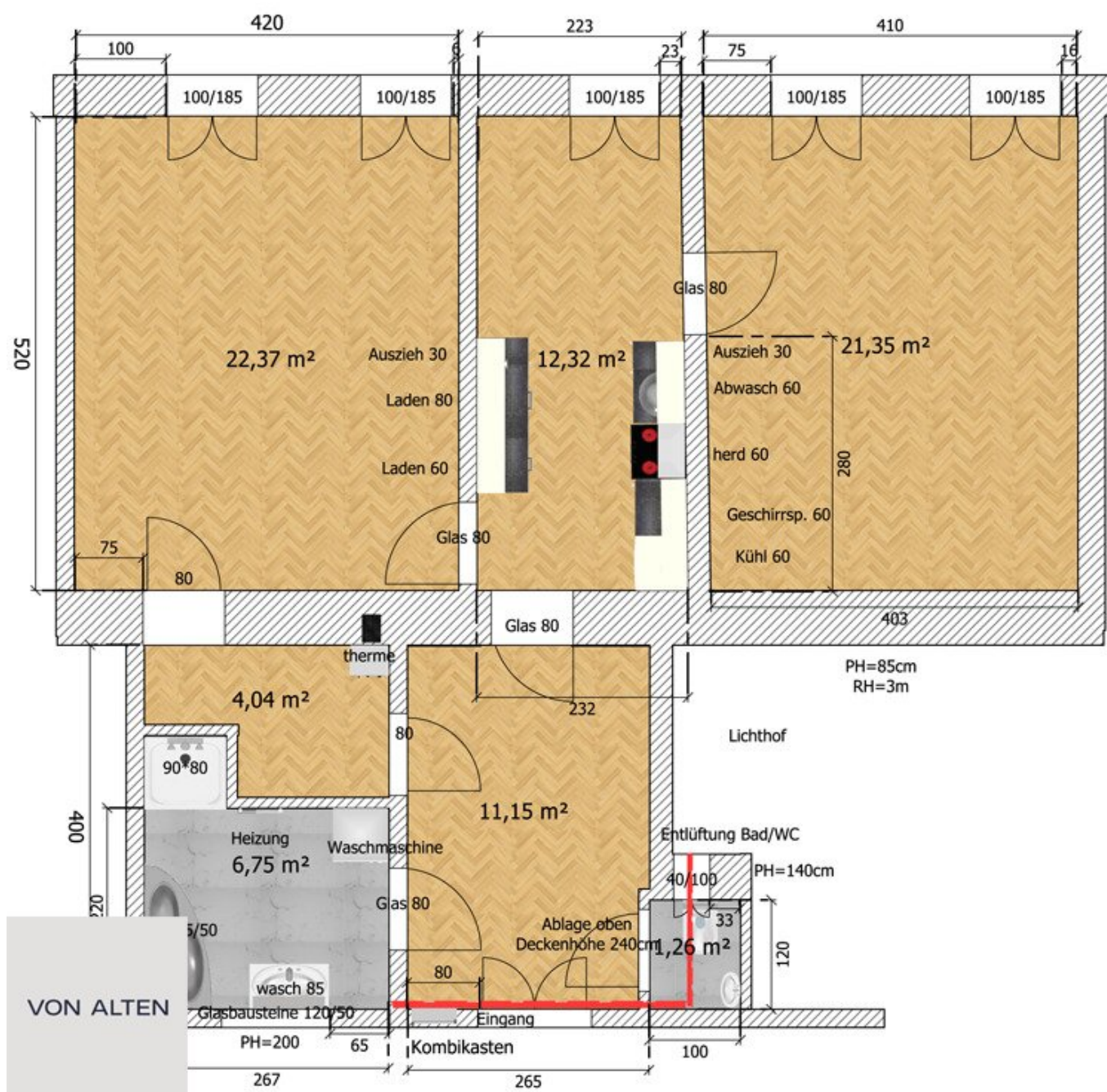
Lucie von Alten

von Alten Immobilien treuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + befristet vermietet bis: Ende April 2026
- + aktueller netto Mietzins: € 660,00
- + Baujahr 1915
- + letzte Sanierung der Wohnung: 2021
- + ca. 79 m²
- + 3. Liftstock
- + 3 Zimmer, bis zu 2 Schlafzimmer möglich (separat begehbare)
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + WC separat
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Parkettböden
- + Kellerabteil

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **3-Zimmer-Wohnung** im **3. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1915** errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die **2021 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 79 m²**:

Über den geräumigen Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, welches mit einer **Dusche**, **Badewanne** sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist sowie die separate Toilette. Durch einen Abstellraum/ begehbaren Kleiderschrank gelangt man in eines der beiden **Zimmer (ca. 22 m²)**. Die **Küche (ca. 12 m²)** ist über den Eingangsbereich erreichbar; durch sie können beide Zimmer betreten werden. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bis **Ende April 2026 befristet vermietet**.

****Bitte beachten Sie, dass es sich bei den abgebildeten Einrichtungsgegenständen um Visualisierungen handelt. Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden die Bilder zur besseren Veranschaulichung erstellt, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Die Lage

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte sowie Restaurants und Cafés**, die den täglichen Bedarf abdecken. Der nahegelegene **Augarten** bietet Platz für Erholung. Die Umgebung ist familienfreundlich, mit **Kindergärten und Schulen** in der Nähe. Auch die **Donau und der Donaukanal** bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge oder Radfahren entlang des Wassers.

Öffentliche Anbindung

- **Bushaltestelle:**

- Engerthstraße, Traisengasse: ca. 190 m (Linien 5A, 37A, 11A, 11B)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Traisengasse Bahnhof: ca. 300 m (Linien R, S1, S2, S3, S4, S7)

- **U-Bahn-Station:**

- Dresdner Straße: ca. 900 m (U6)

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap