Wohnen oder investieren - Stilvolle vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Kurzzeitvermietungspotenzial - Top Lage / Nähe U3-Station



Wohnküche

Objektnummer: 1801/46

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 173,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	278.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

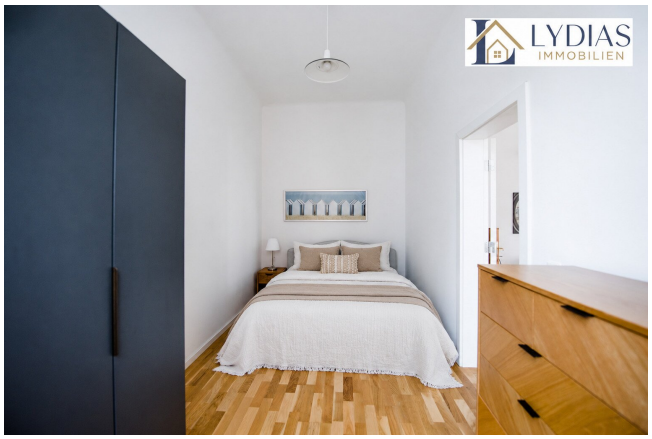
Lydia Litau

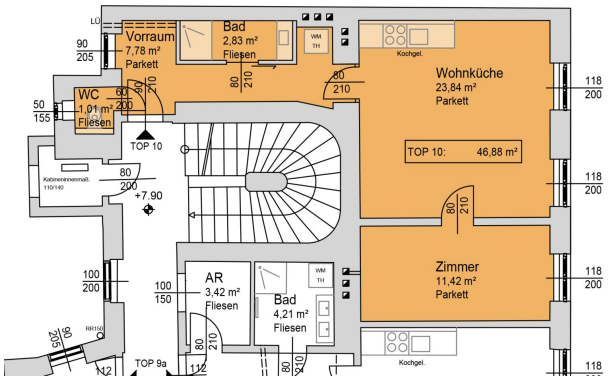
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

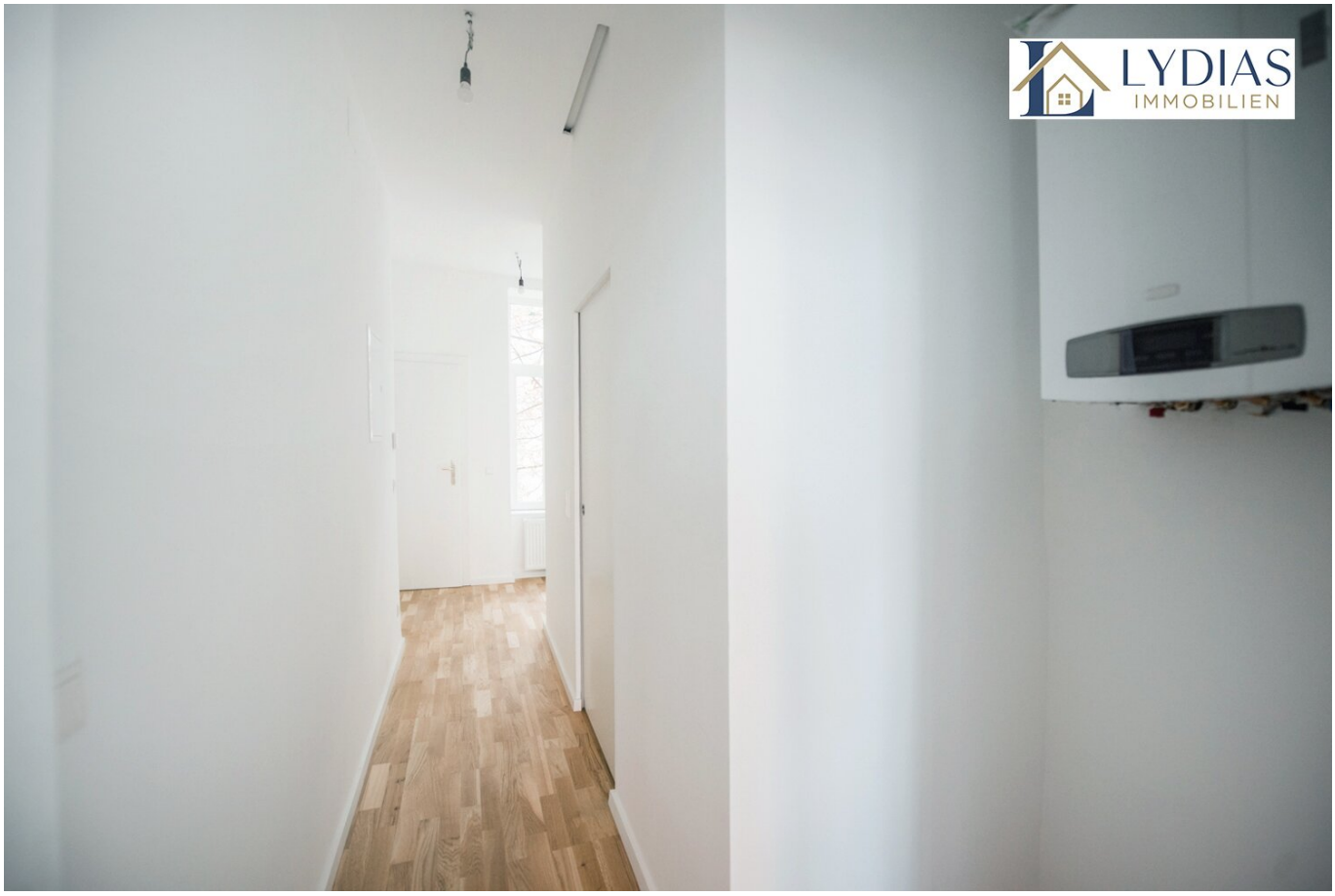
T +43 678 128 38 31

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

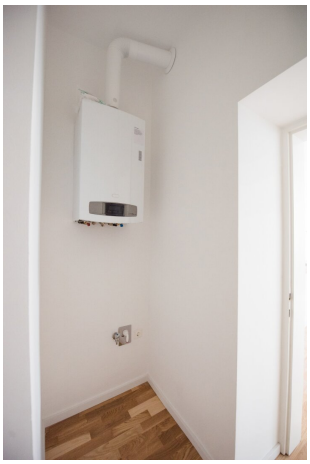





Vorraum
7,78 m²
Parkett
Bad
2,83 m²
Fliesen
WC
1,01 m²
Fliesen
Wohnküche
23,84 m²
Parkett
TOP 10:
46,88 m²
Zimmer
11,42 m²
Parkett
AR
3,42 m²
Fliesen
Bad
4,21 m²
Fliesen
TOP 10
TOP 9a
+7.90
Kochgel.















Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **gemütliche, helle und kürzlich sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung**, die den perfekten Mix aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort bietet. Die Wohnung liegt im **1. Liftstock** und befindet sich in einer **Toplage mit hervorragender Infrastruktur**.

Hervorzuheben sind die **großen Fenster, die hohen Decken und die optimale Raumaufteilung**, die eine besondere Atmosphäre und mehr Lebensqualität bieten.

Die Wohnung ist **vollständig möbliert, hochwertig ausgestattet und somit sofort bezugsfertig**.

Es besteht die **Möglichkeit zur Umwidmung für die Kurzzeitvermietung**. Bei entsprechendem Interesse werden die Eigentümer die dafür erforderliche Genehmigung einholen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl **ideal zur Eigennutzung als auch als attraktive Anlageimmobilie**.

Ein weiterer Vorteil ist die **hervorragende Infrastruktur**. Die **U3-Station Schlachthausgasse ist in wenigen Gehminuten erreichbar** und bietet eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und öffentliche Verkehrsanbindungen. Hier wohnen Sie **zentral und komfortabel**!

Die **Küche ist im Kaufpreis inkludiert**. Die weiteren Möbel können nach Rücksprache übernommen werden.

Die Wohnung wird mittels **Gasetagenheizung** beheizt. Die **monatlichen Betriebskosten betragen nur rund 140 € inklusive Lift, Steuern und Rücklage**.

Raumaufteilung:

-Vorzimmer

-Wohnküche

-Schlafzimmer

-Bad mit Dusche

-separates WC

Sanierungsarbeiten:

- Holzparkettboden
- Elektro-, Gas- und Wasserleitungen
- neue Küche - weiß mit Arbeitsplatte in Eichenoptik
- Gastherme
- Bad und WC
- Stiegenhaus: Elektro-, Gas- und Wasser- Steigleitungen

Lage:

U3-Schlachthausgasse – ca. 3 min. fußläufig

Bus 77A, 80A - ca. 2 min. fußläufig

Straßenbahn S18 - ca. 2 min. fußläufig

Die Autobahn A4 ist angenehm und schnell zu erreichen.

Diverse Cafés und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Belvedere, Volksgarten, Rathaus und beliebten Museen sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln einfach zu erreichen.

Kontakt:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap