

**Wunderschöne generalsanierte Anlegerwohnung in
Hofruhelage mitten im 3. Bezirk (vermietet bis 2027)**



Objektnummer: 5998/541

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 84,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	112,93 €
USt.:	11,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

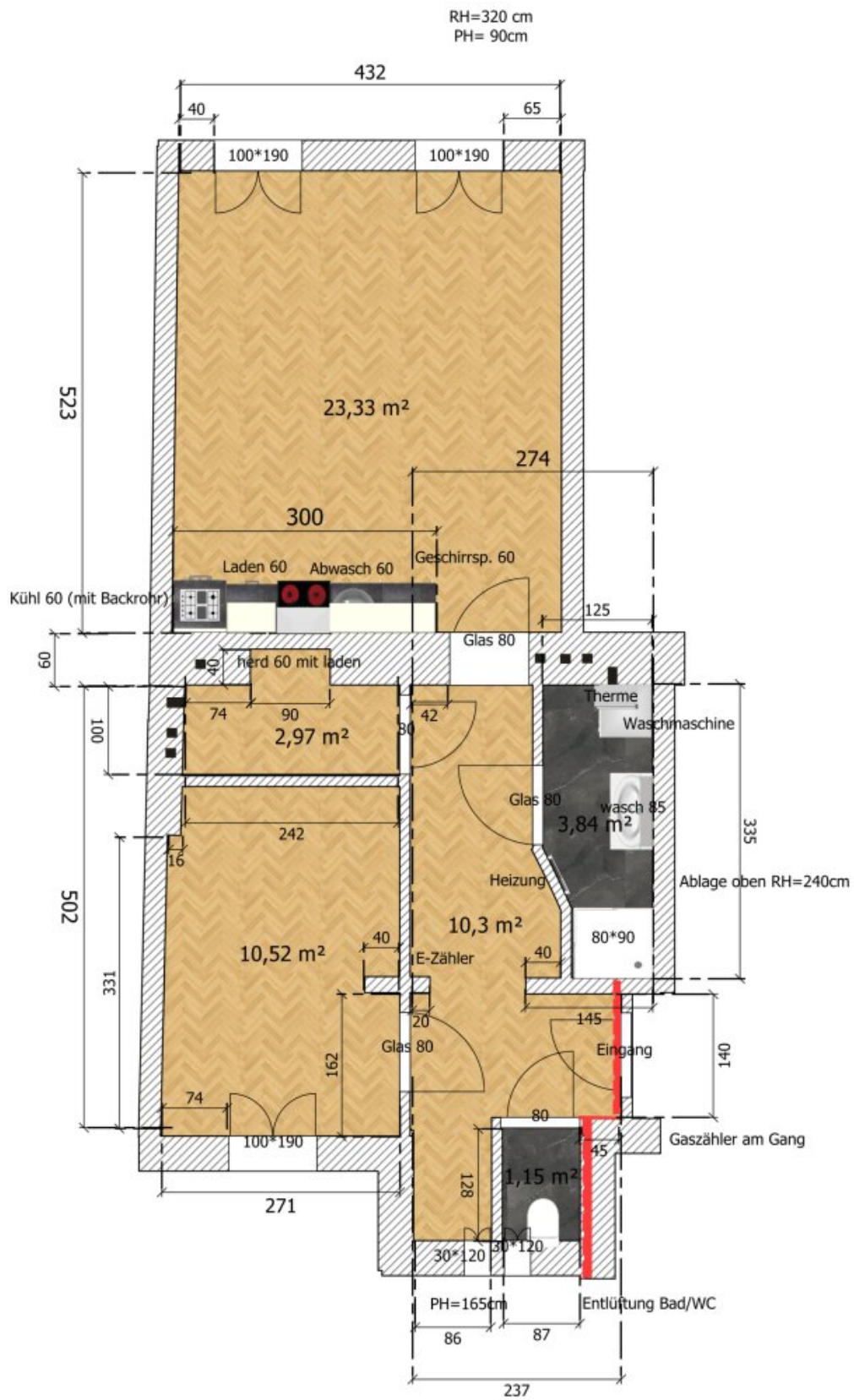
VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





Objektbeschreibung

Die generalsanierte 2-Zimmer Altbauwohnung liegt hofseitig im 2. Stock (ohne Lift) in einem gepflegten Altbauhaus und verfügt über eine Wohnfläche von 53 m.

Praktische Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum mit Fenster
- großer Wohnraum mit Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette
- Abstellraum

Hochwertige Ausstattung:

- topmoderne weiße Küche mit sämtlichen Geräten (Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- Bad mit Waschbeckenschränk mit Spiegel und integrierter Beleuchtung und Dusche
- eleganter Eichenholzparkett in allen Wohnräumen
- neue Brennwertgastherme und Heizkörper

- neue Fenster und Türen
- geschmackvolle Beleuchtungskörper in allen Räumen erneuerte Elektrik
- Kellerabteil (Nutzungsrecht)

Lage und Infrastruktur:

Nur 1 Gehminute zur U3 und 5 Minuten zur Straßenbahnlinie 18 mit Verbindung zum Hauptbahnhof. Mit der Autobuslinie 74A gute Verbindung zum Ernst Happel-Stadion. Der Prater und der Donaukanal sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar. In 15 Minuten ist man auf der Donauinsel und am Rochusmarkt mit seinen Bars und Cafés und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Öffentliche Anbindung:

Autobus: 77A, 80A

Straßenbahn: 18

U-Bahn: U 3 Station "Schlachthausgasse"

Die Wohnung ist bis 31.08.2027 für jährlich € 8.821,44 Netto vermietet.

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 <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap