# 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: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1030 Wien

Modernisiert

Altbau 53,00 m<sup>2</sup>

2

C 84,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 1,84

350.000,00 €

112,93 €

11,40 €

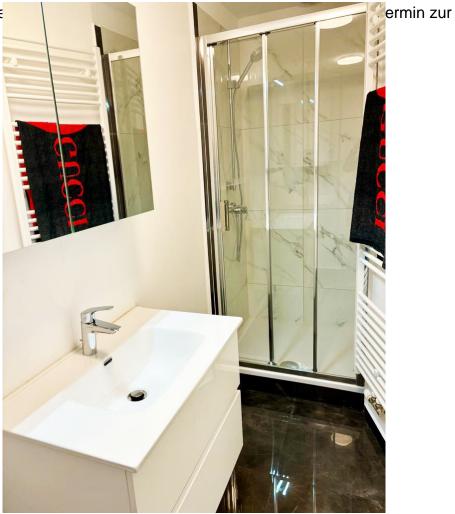
# **Ihr Ansprechpartner**



#### **GUDRUN BOGNER**

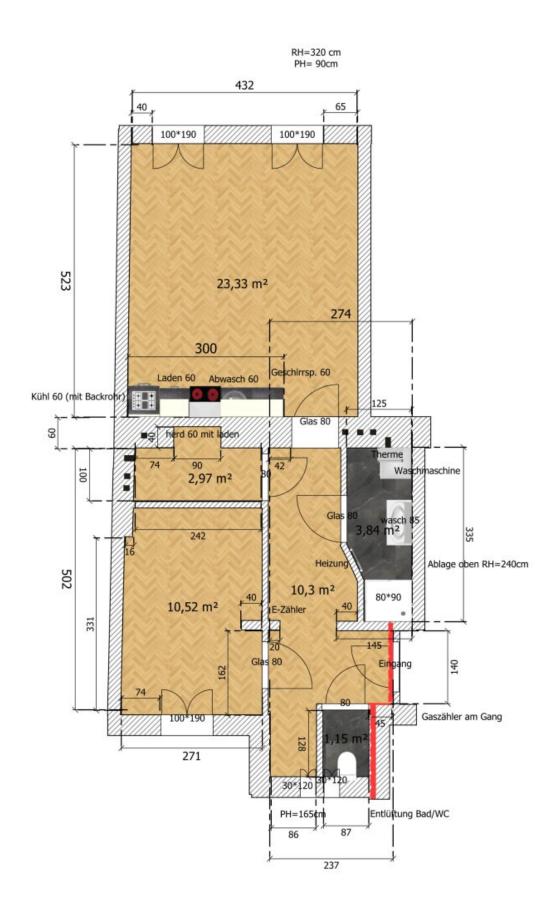
VM Estates GmbH Rosenbursenstraße 8/5 1010 Wien

T +43 1 30 84 175 H +43 676 3536 778 Gerne stehe ich Ihne Verfügung.









# **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 Waschbeckenschrank 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