

## **Substanzwert mit Weitblick: Investieren Sie in Quadratmeter in Margareten – saniertes Haus, gute Lage und die U2-Zukunft als Bonus**



**Objektnummer: 536/1994**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 202,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.061,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,43 €
<b>USt.:</b>	12,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Afra Aigner

Diana Aigner Immobilien  
Neubaugasse 49/16  
1070 Wien

T +43 664 16 10 787  
H +43 6641044276

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



## Objektbeschreibung

### Die Gelegenheit für weitsichtige Anleger

Willkommen in der Fendigasse 3 im Herzen von Wien-Margareten! Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, in eine repräsentative, um 1909 errichtete und bereits umfassend sanierte Stilaltbauwohnung zu investieren. Die zum Verkauf stehende Einheit ist unbefristet vermietet (Vollanwendungsbereich MRG, Mietvertrag seit 1. April 1987) und bietet damit eine sichere, langfristige Kapitalanlage. Profitieren Sie von der soliden Bausubstanz, dem gepflegten Allgemeinzustand mit Lift und der ausgezeichneten Infrastruktur des 5. Bezirks, die durch den Ausbau der U-Bahnlinie U2 (zukünftige Station Reinprechtsdorfer Straße) zusätzlichen Wertzuwachs erfahren wird.

### Das Objekt: Altbaucharme mit Entwicklungspotenzial

Das um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhaus überzeugt durch klassischen Wiener Altbaucharme, kombiniert mit einer umfassenden Sanierung der Gemeinflächen. Der nachträgliche Lifteinbau sowie der ausgebauter Dachboden zeugen von laufender Instandhaltung und nachhaltiger Wertentwicklung. Zusätzlich besteht Potenzial für einen zukünftigen Balkonanbau (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

- **Baujahr:** ca. 1909
- **Zustand:** Saniert (Allgemeinflächen, Dachgeschoss, Lift)
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Potenzial:** Möglichkeit eines Balkonbaus
- **Allgemeinbereiche:** Gepflegtes Stiegenhaus, Personenaufzug

### Die Wohnung: Ihre Kapitalanlage im Überblick

Diese unbefristet vermietete Wohnung wird aktuell zu günstigen Konditionen genutzt und stellt eine preisstabile, risikoarme Investitionsmöglichkeit in gefragter Wiener Lage dar – mit solidem Werterhalt über Jahrzehnte hinweg.

- **Top Nr.:** 17
- **Wohnfläche:** 48,99 m<sup>2</sup>
- **Mietvertrag seit:** 1. April 1987

- **Netto-Miete/Monat:** € 400,19
- **Lage im Haus:** 3. Etage

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 <1.500m  
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 <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.