

Clever investieren in 1050: Profitieren Sie von einem sanierten Gebäude, guter Lage und der kommenden U2-Anbindung – zu einem attraktiven Einstiegspreis



Objektnummer: 536/1989

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1050 Wien |
| Baujahr: | 1909 |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 43,05 m ² |
| Heizwärmebedarf: | F 202,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,42 |
| Kaufpreis: | 103.000,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 2.392,57 € |
| Betriebskosten: | 88,25 € |
| USt.: | 10,68 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

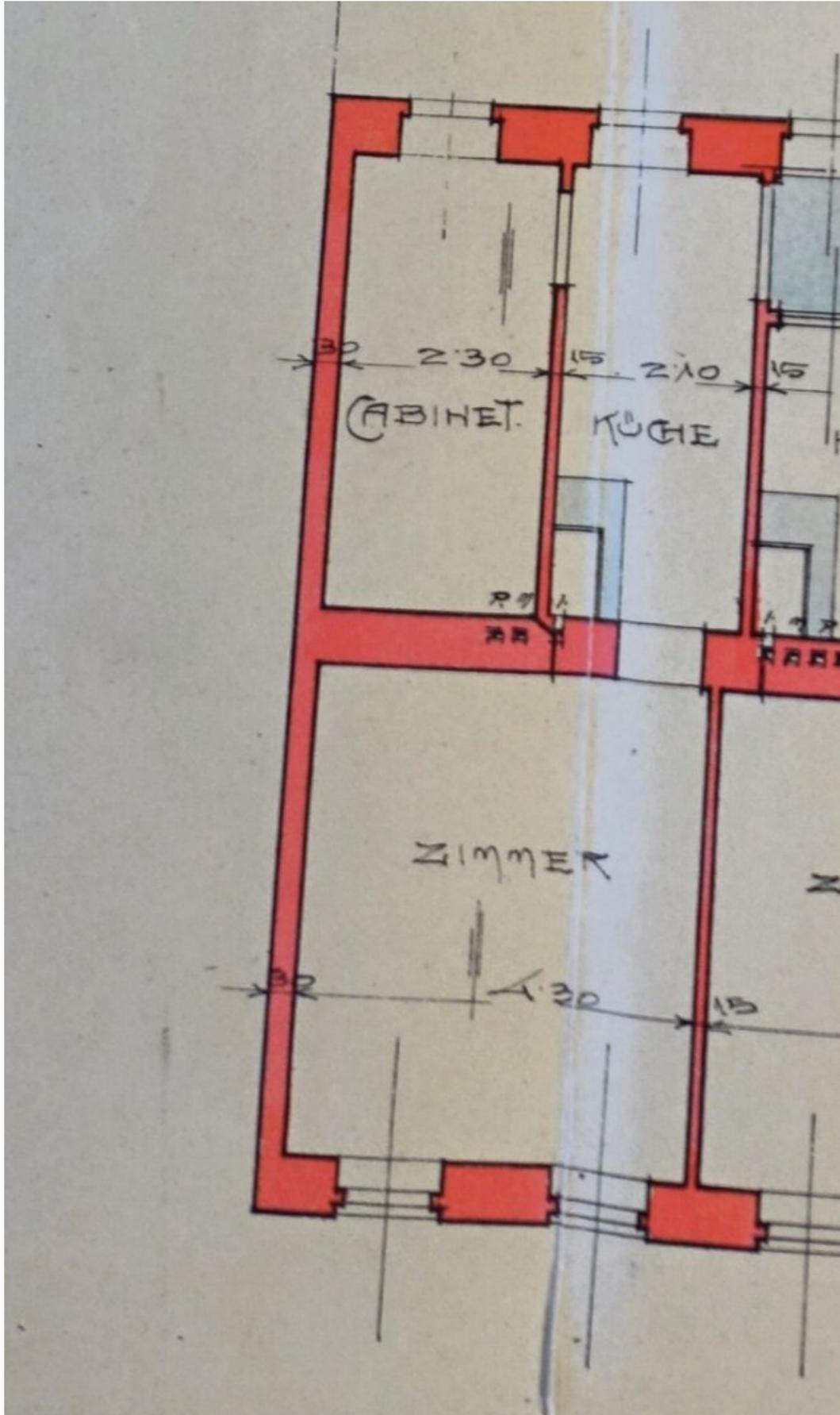
Afra Aigner

Diana Aigner Immobilien
Neubaugasse 49/16
1070 Wien

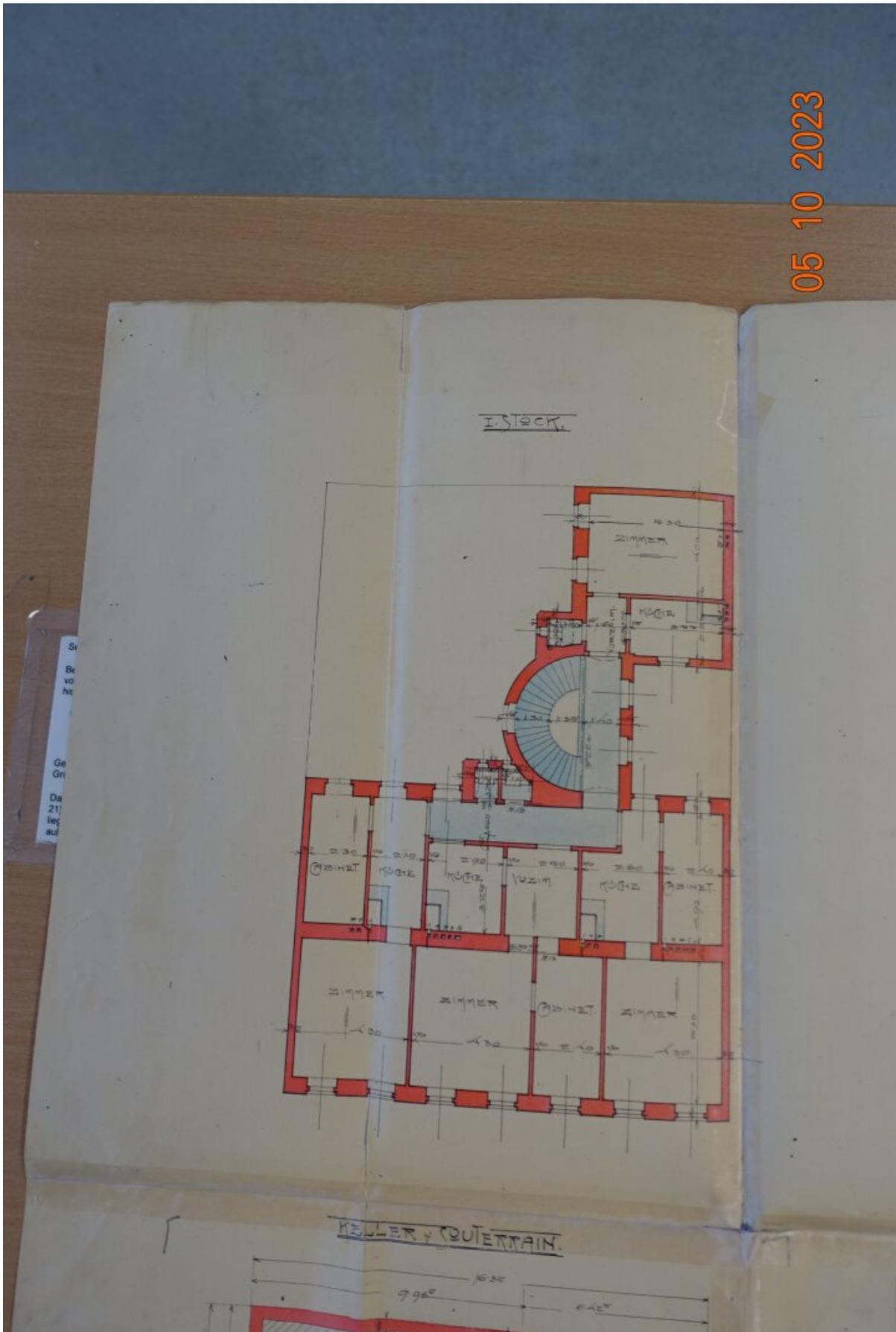
T +43 664 16 10 787
H +43 6641044276

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





05 10 2023



Objektbeschreibung

Die Gelegenheit für weitsichtige Anleger

Hier bietet sich Ihnen die seltene Chance, in einen repräsentativen Stilaltbau aus ca. 1909 zu investieren, der bereits umfassend saniert wurde. Die Wohnung ist unbefristet vermietet (Vollanwendungsbereich MRG, Mietbeginn 1.6.1998) und stellt somit eine stabile, langfristige Kapitalanlage dar. Profitieren Sie von der soliden Bausubstanz, einem gepflegten Allgemeinzustand mit Lift und der ausgezeichneten Infrastruktur des 5. Bezirks, der durch den Ausbau der U-Bahnlinie U2 (zukünftige Station Reinprechtsdorfer Straße) zusätzlich aufgewertet wird.

Das Objekt: Altbaucharme trifft moderne Standards

Das um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhaus in der Fendigasse überzeugt durch klassischen Wiener Altbaucharme, kombiniert mit den Vorzügen einer umfassenden Sanierung. Der nachträglich eingebaute Lift und der ausgebaute Dachboden unterstreichen die laufende Pflege und Wertentwicklung der Liegenschaft.

- **Baujahr:** ca. 1909
- **Zustand:** Saniert (Allgemeinflächen, Dachgeschoss, Lift)
- **Allgemeinbereiche:** Gepflegtes Stiegenhaus, Personenaufzug

Die Wohnung: Ihre Kapitalanlage im Detail

Die unbefristet vermietete Einheit bietet mit günstigen Mietkonditionen eine besonders preisstabile und risikoarme Anlagemöglichkeit. Der Fokus liegt auf Werterhalt und langfristiger Sicherheit in guter Wiener Lage.

- **Top Nr.:** 5
- **Wohnfläche:** 43,05 m²
- **Mietvertrag seit:** 1. Juni 1998
- **Netto-Miete/Monat:** € 180,21
- **Lage:** 1. Etage, teilweise hofseitiger in Tabellenform oder als Bullet Points für Präsentationen aufbereiten.

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.