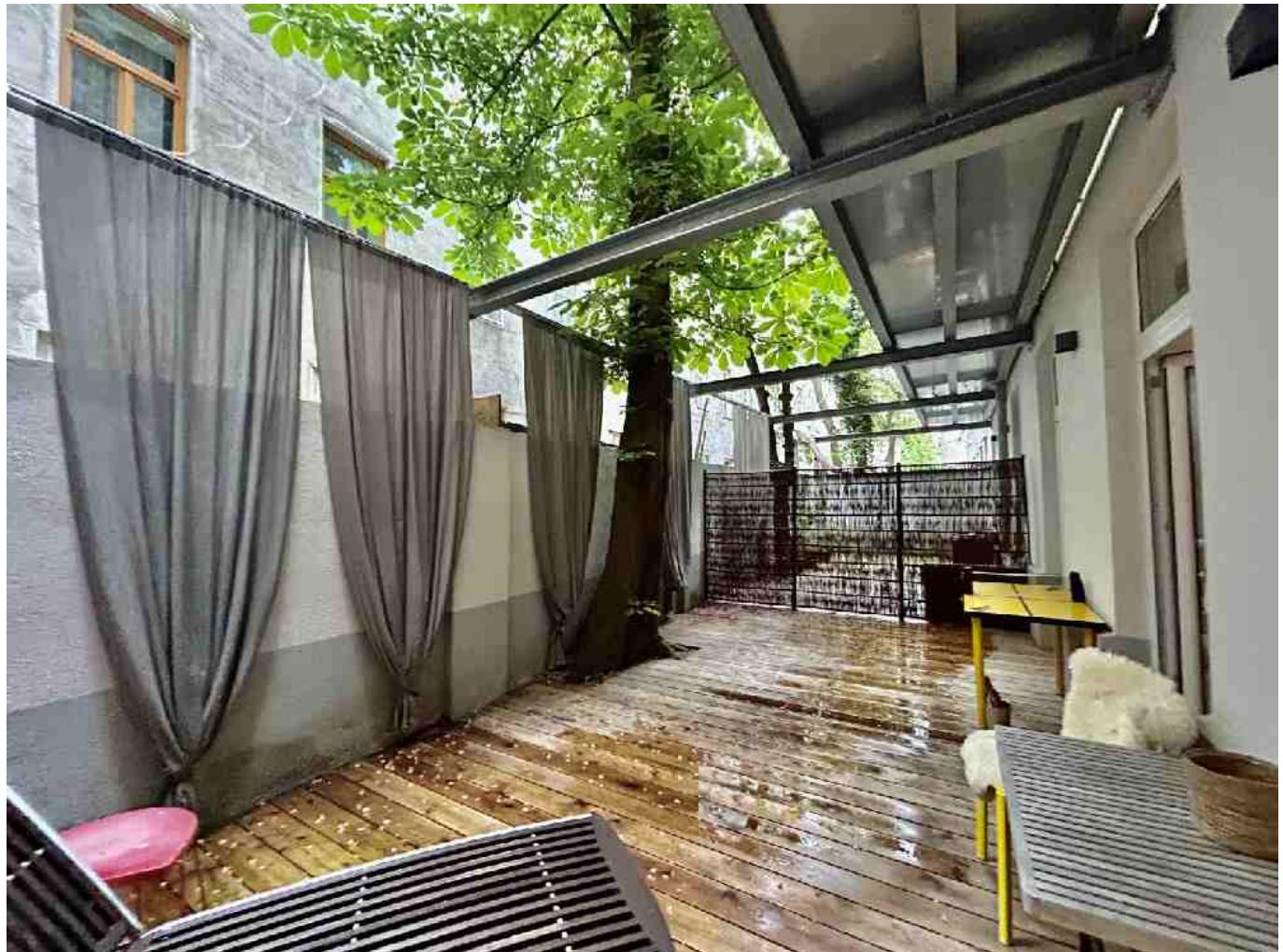


## Wohnung Nähe Augarten mit 25m<sup>2</sup> Terrasse - aktuell auf Airbnb für Kurzzeitmiete



Terrasse

Objektnummer: 141/83301

Eine Immobilie von Rustler

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3%	

## Ihr Ansprechpartner



**Fabian Doll**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34703

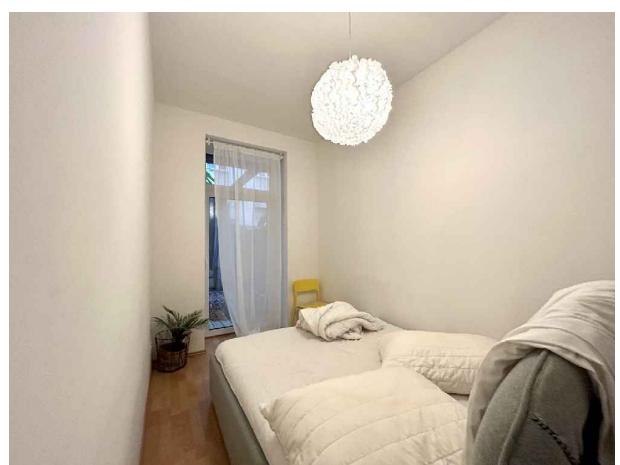
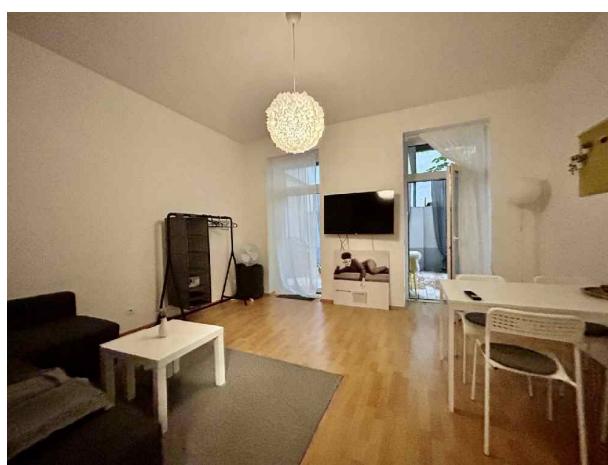
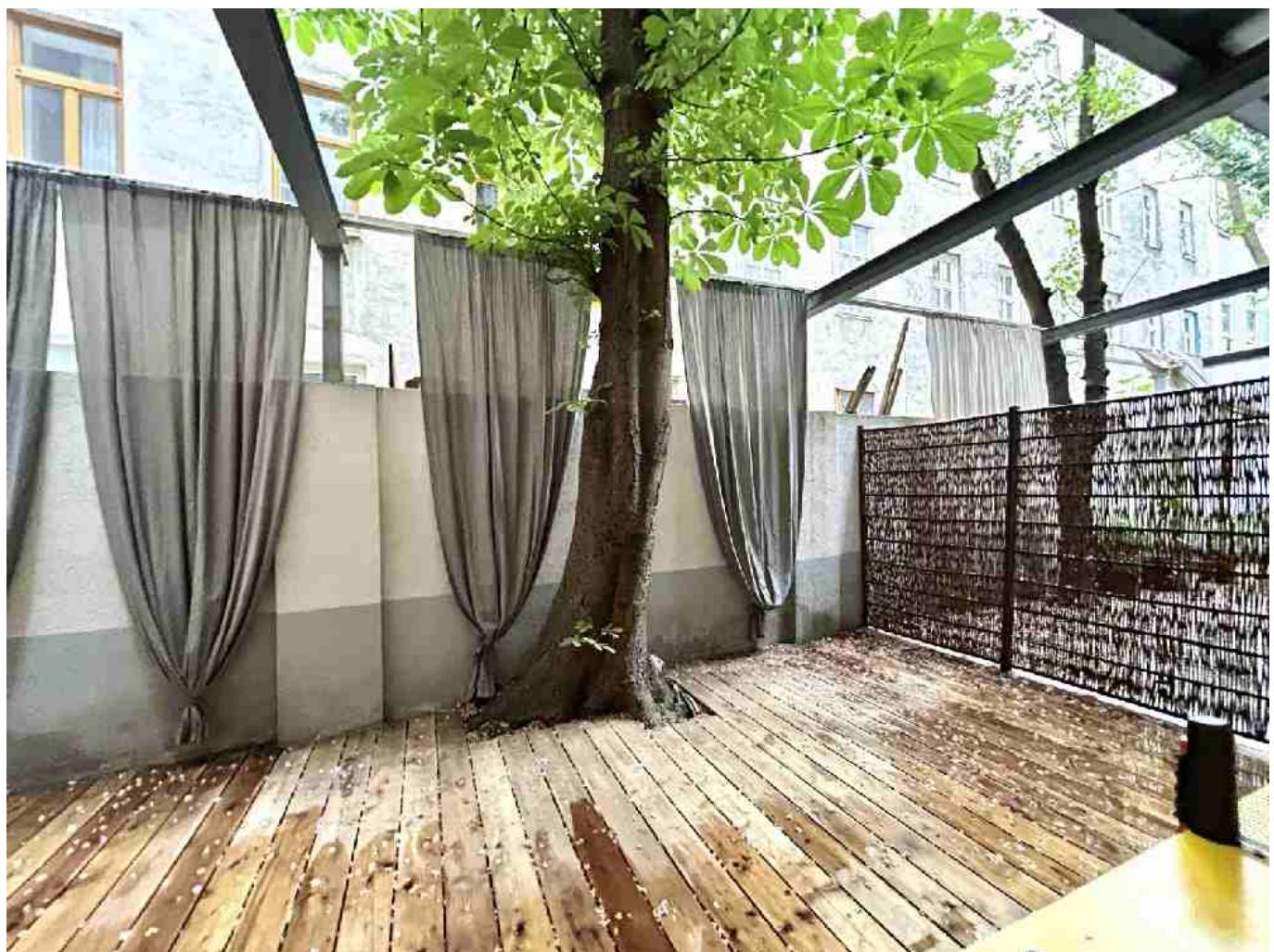
H +43 676 834 34 703

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

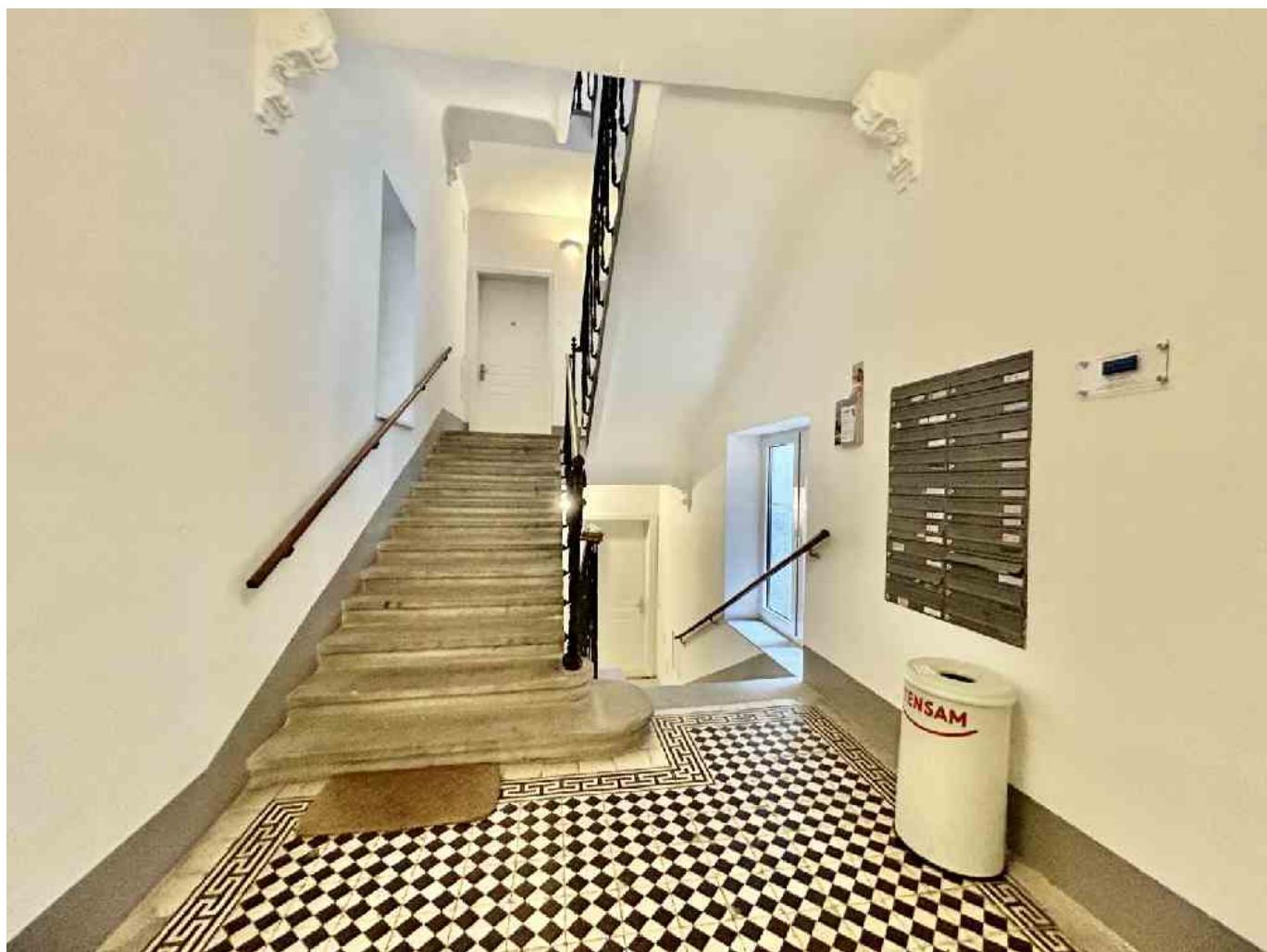


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







## Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung mit großzügiger Terrasse nahe Augarten – kernsaniert & voll ausgestattet.

Zum Verkauf steht eine hochwertig kernsanierte Eigentumswohnung in einem gepflegten Altbau im 20. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt überzeugt nicht nur durch seinen stilvollen Altbau-Charme, sondern vor allem durch die überdurchschnittlich gute Lage direkt beim Augarten und in unmittelbarer Nähe zur U4-Station Friedensbrücke.

Eckdaten:

Wohnnutzfläche: ca. 46,33m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 25m<sup>2</sup> - Genehmigung für eine zusätzliche Terrasse ca. 24m<sup>2</sup> vorhanden.

Kernsanierung: 2024 (inkl. Leitungen, Böden, Bad, Küche, Heizung etc.)

Aktuell erfolgreich als Kurzzeitvermietung auf Airbnb genutzt und sehr gut gebucht

Hochwertige Ausstattung – sofort bezugsfertig oder vermietbar

Die Wohnung besticht durch eine moderne Raumaufteilung, sowie eine großzügige, ruhige Terrasse mit Erweiterungspotenzial – perfekt für Eigennutzer mit Anspruch oder Anleger mit Weitblick.

Lage & Infrastruktur:

Nur wenige Schritte vom Augarten entfernt, liegt die Wohnung in einer der begehrtesten Lagen des 20. Bezirks. Die U-Bahnlinie U4 (Station Friedensbrücke) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt. Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Fazit:

Eine attraktive Kombination aus Lage, Qualität und Renditepotenzial – ideal für Anleger, Stadtliebhaber oder als Zweitwohnsitz.

Der Energieausweis ist beim ET angefordert und wird nachgereicht.



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN