

**Tolle Terrassenwohnung über den Dächern Wiens – hell,
ruhig & mit Weitblick (ca. 4,3% Nettorendite möglich!)**



Objektnummer: 7398/1227

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,52 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 144,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	120,98 €
USt.:	12,10 €
Provisionsangabe:	

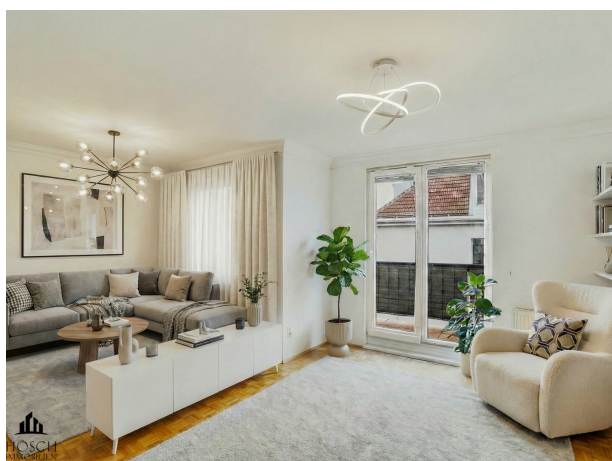
9.540,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



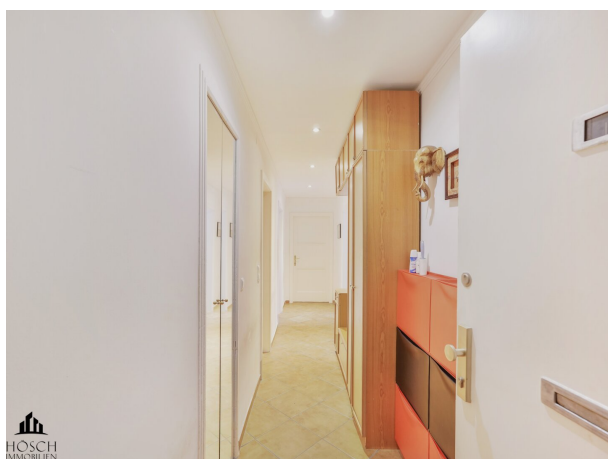
Lucas Taufer

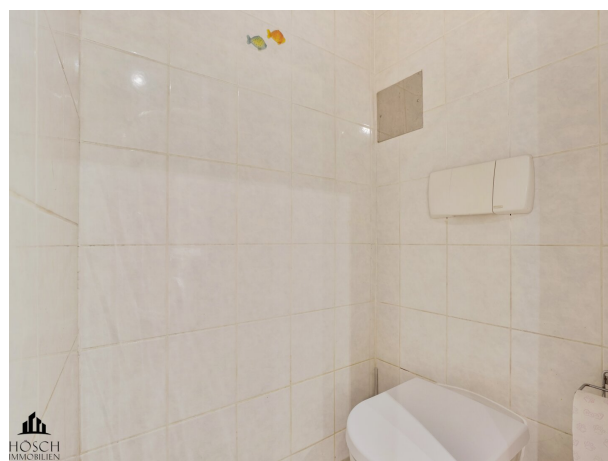
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien



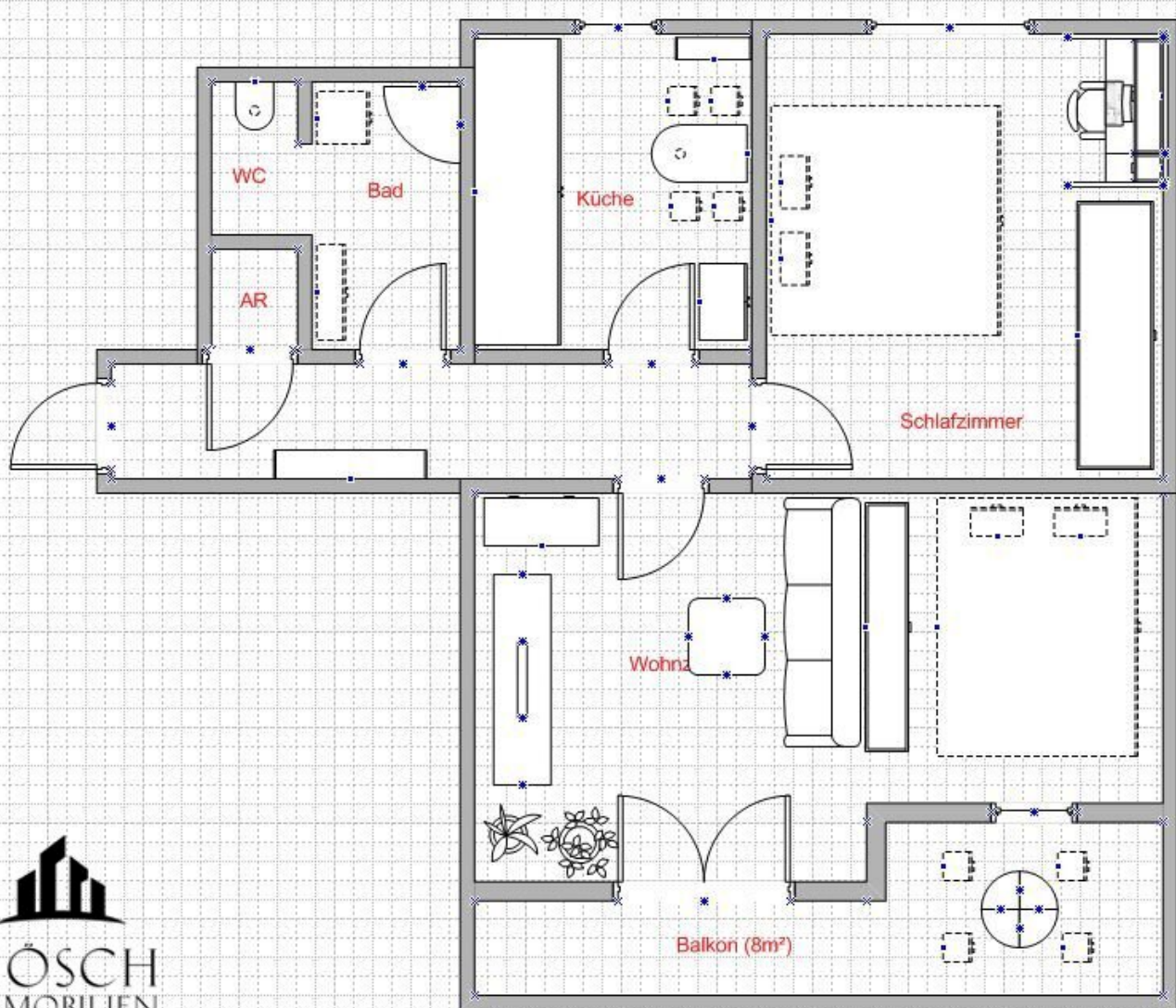












Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Weitblick – urban, ruhig und zukunftssicher

Hoch über den Dächern Wiens bietet diese **charmante Etagenwohnung im 4. Stock** eines **gepflegten Wohnhauses** eine gelungene Kombination aus **Ruhe, Helligkeit und Ausblick**. Ein Ort, der **Geborgenheit und Qualität** vereint – ideal für alle, die ein **Zuhause mit Zukunft** suchen.

HIGHLIGHTS

- **Sonnige 8 m² große Terrasse mit freiem Stadtblick**
- **Durchdachter Grundriss** – alle Räume zentral begehbar
- Großzügige, separate Küche
- **Heller Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang**

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Die gepflegte **2,5-Zimmer-Wohnung** mit rund **63,52 m²** überzeugt durch ihre **klare Struktur und helle Atmosphäre**. Der offene Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung, ergänzt durch eine separate, **voll ausgestattete Küche**. Das ruhige Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, während das **moderne Badezimmer** mit Dusche und WC einen frischen, zeitlosen Eindruck hinterlässt.

Das absolute Highlight ist die rund 8 m² große Sonnenterrasse – ein **privater Rückzugsort über den Dächern Meidlings**, ideal zum Entspannen oder Genießen lauer Sommerabende.

HARD FACTS

- **Kaufpreis:** € 265.000,-
- **Wohnfläche:** ca. 63,52 m²
- **Zimmer:** 2, plus separate Küche
- **Stockwerk:** 4. Etage (ohne Lift)

- **Baujahr:** 1959
- **Betriebskosten inkl. USt.:** € 190,88

Aktuell ist die Wohnung noch bis Juni 2026 befristet vermietet und bietet eine ideale Chance entweder für den Eigennutz, mit Mieteinnahmen bis zum persönlichen Einzug, oder als langfristige Anlage. Aktuelle Hauptmiete 1139,09€ (nach Anhebungen). Der Mieter kann ausziehen oder würde verlängern auf Wunsch des neuen Eigentümers.

Herr **Lucas Taufer** steht Ihnen für weiterführende Informationen gerne zur Verfügung.

0664 3585085

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Gerne unterstützen wir Sie in Kooperation mit einem der *führenden Finanzierungsexperten Österreichs* und ermöglichen Ihnen **die besten Finanzierungskonditionen**. Sprechen Sie uns darauf an!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap