

**Anlegerwohnung in historischem Stil-Albau mit
gebliederter Fasssade, Vorgarten, hofseitige Ruhelage,
Grünblick**



Objektnummer: 6472

Eine Immobilie von Posch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1860
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,33 m ²
Nutzfläche:	82,91 m ²
Zimmer:	3,50
Keller:	4,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,62
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.003,26 €
Betriebskosten:	154,00 €
USt.:	15,40 €
Provisionsangabe:	

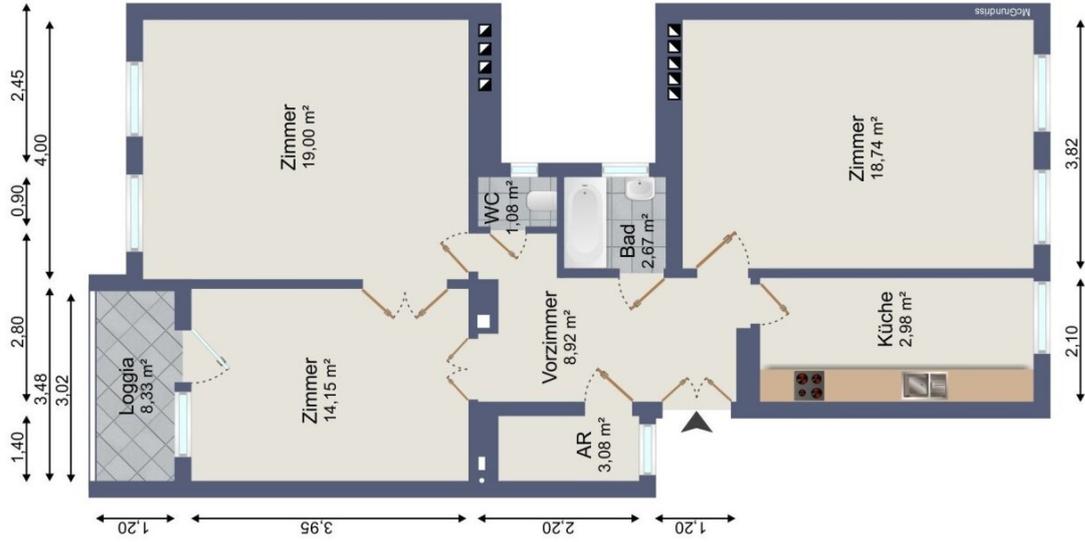
8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

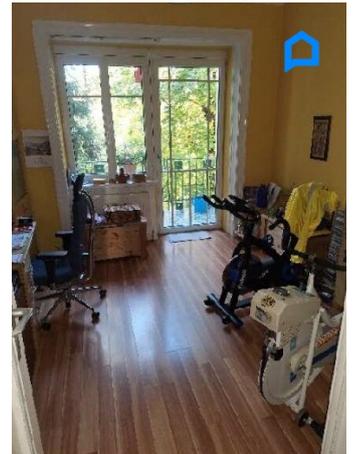


Ing. Robert Posch

Posch Immobilien
Halmgasse 3/9
1020 Wien

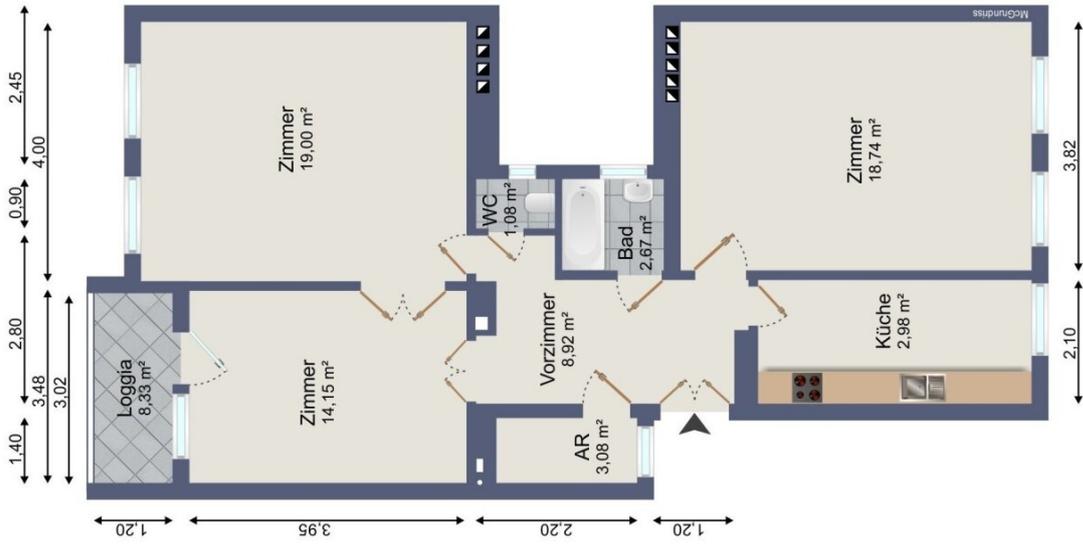












Objektbeschreibung

Anlegerwohnung in historischem Stilhaus nahe Ober Sank Veit, beim Roten Berg

Objektdaten:

Objektyp	Eigentumswohnung (Anlegerobjekt)
Etage	Hochparterre
Wohnfläche	ca. 78,33 m ² (inkl. 3,33 m ² Loggia)
Kellerabteil	ca. 4,6 m ²
Zimmeranzahl	3,5 Zimmer inkl. separater Küche
Ausrichtung	Hofseitig, südlich
Zustand Haus	Gut

Zustand Wohnung	Gut
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1991)
Heizung/Warmwasser	Gasetagenheizung
Mieteinnahmen netto	ca. 80 €/Monat (Friedenszins)
Mietstatus	Unbefristet vermietet, Friedensmietzins

Beschreibung:

Diese attraktive Anlegerwohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten **Jahrhundertwendehauses mit gegliederter Fassade**. Der Altbau ist in gutem Erhaltungszustand und strahlt den klassischen Wiener Charme aus.

Die hofseitig gelegene Wohnung ist **südlich ausgerichtet** und daher besonders hell und ruhig. Mit rund **78,33 m² Wohnfläche** (inkl. ca. 3,33 m² Loggia) bietet sie eine funktionale Raumaufteilung mit **3,5 Zimmern** inklusive einer separaten Küche. Ein Kellerabteil mit 4,60 m² und die Gartenbenützung runden dieses Angebot ab.

Die Fenster wurden **1991** durch **Kunststofffenster mit Isolierverglasung** ersetzt. **Heizung und Warmwasser** werden über eine **Gasetagenheizung** betrieben – effizient und individuell steuerbar.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Separates WC
- Badezimmer
- 3 Zimmer (Wohn-/Schlafräume) plus
- Küche
- Loggia (ca. 3,33 m², hofseitig, südlich ausgerichtet)

Highlights:

- Jahrhundertwendehaus mit gegliederter Fassade
- Ruhige, hofseitige Lage mit Südausrichtung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Bj. 1991)
- Gasetagenheizung für Heizung & Warmwasser
- Nähe zu Ober St. Veit & Grünlage Roter Berg

- Gute Erhaltungszustände von Wohnung & Haus
- Langfristige Anlage mit Entwicklungspotenzial
- Gartenmitbenützung, Allgemeingarten

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt im **13. Bezirk**, nahe dem **gefragten Wohngebiet Ober St. Veit**. Der beliebte **Rote Berg**, ein großzügiges Naherholungsgebiet mit Wiesen, Wanderwegen und Aussichtspunkten, ist in wenigen Geh-Minuten „quasi ums Eck“ erreichbar – ideal für Freizeit, Spaziergänge oder Sport.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung:

Die Liegenschaft überzeugt durch eine gute **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** und eine intakte Nahversorgung:

- **U-Bahn:**
 - **U4 Ober St. Veit:** ca. **7 Gehminuten**
 - Direkte Verbindung zur **Innenstadt (Karlsplatz)** in ca. 15–20 Minuten
- **Buslinien:**

- **Bus 54A/54B/47A: ca. 3 Gehminuten** entfernt
- Rascher Anschluss an **Hietzing, Meidling, Bahnhof Penzing** u.v.m.

- **Nahversorgung:**

- Supermärkte (Spar, Billa, Hofer), Bäckereien und Drogeriemärkte in Gehweite
- Banken, Apotheken, Postfiliale und Ärzte fußläufig erreichbar

- **Bildung & Betreuung:**

- Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen in der Umgebung
- Nähe zum Campus Kennedybrücke und zu internationalen Bildungseinrichtungen

Hinweis für Investoren:

Die Wohnung ist **unbefristet vermietet** und daher aktuell **nicht zur Eigennutzung**

vorgesehen. Die besonders niedrige Miete (Friedenszins) stellt ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial dar – insbesondere in dieser attraktiven Wohnlage mit begrenztem Angebot.

Für Fragen kontaktieren Sie bitte Herrn Ing. Posch schriftlich unter office@posch-immobilien.at oder telefonisch unter 0699/15115000. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.