

**Perfekt geschnittene 3 Zimmer Altbauwohnung, direkt am
Wallensteinplatz**



Objektnummer: 5612/328

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 172,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	335.500,00 €
Betriebskosten:	91,56 €
Heizkosten:	12,28 €
USt.:	14,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1
1010 Wien

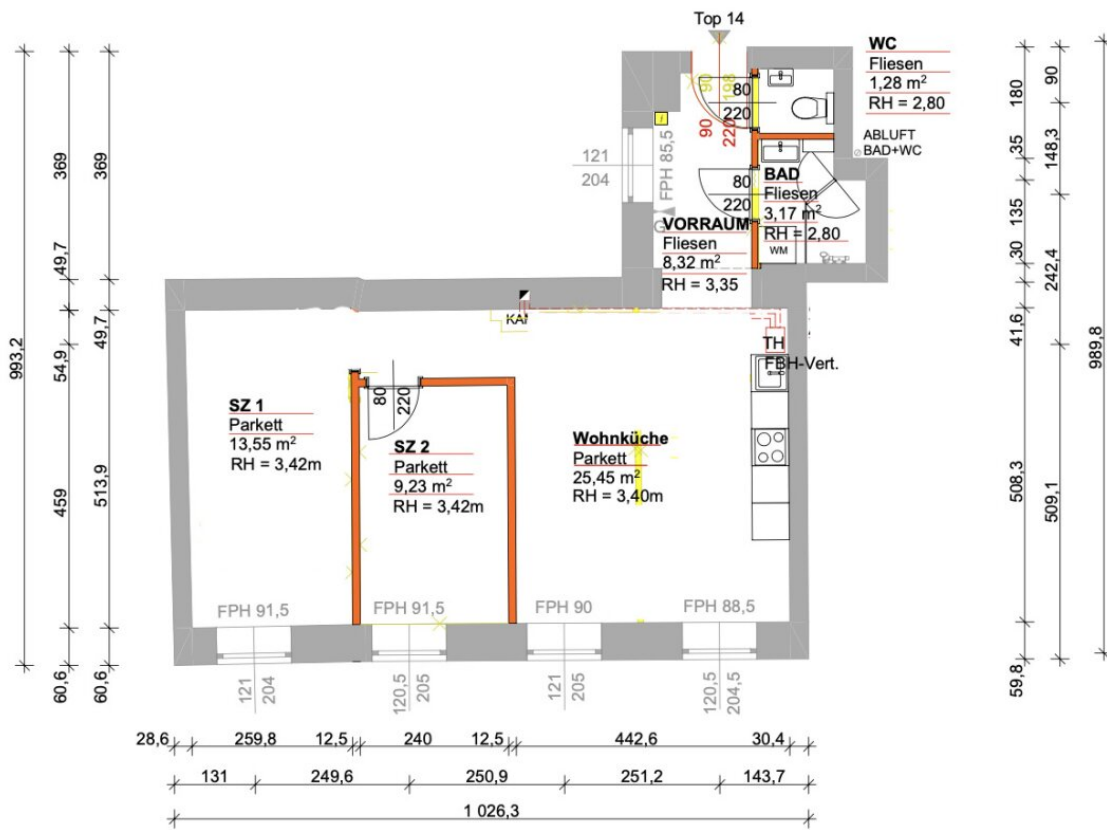












Top 14

Vorraum	08,32 m ²
WC	01,35 m ²
Bad	03,17 m ²
Wohnküche	25,45 m ²
SZ 1	13,55 m ²
SZ 2	9,23 m ²
gesamt	61,07 m²

Objektbeschreibung

Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit laufendem Mietverhältnis – attraktive Anlage in urbaner Lage

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig sanierte Altbauwohnung in zentraler Lage, die klassischen Wiener Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die Einheit wurde im Jahr 2019 einer umfassenden Generalsanierung unterzogen – inklusive Erneuerung von Böden, Sanitäreanlagen, Therme, Innentüren und Küche – und präsentiert sich seither in exzellentem Zustand.

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet bis August 2028**. Der monatliche **Hauptmietzins beträgt € 839,25**, wodurch sich das Objekt ideal als nachhaltige Kapitalanlage eignet.

Wohnungsdetails

- Helle und freundliche Wohnküche mit ca. 26 m²
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer mit ca. 9,2 m² und 13,5 m²
- Heller, einladender Eingangsbereich
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

Ausstattungs Highlights

- Fischgrät-Parkettboden aus Eiche
- Neue Innentüren im klassischen Altbaustil
- Zeitlos moderne Verfliesung in Bad und WC
- Einbauküche mit allen Geräten

Infrastruktur & Umgebung

Die Wohnung punktet mit einer hervorragenden innerstädtischen Lage und optimaler Anbindung:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
 - Straßenbahnlinien 2, 31, 33
 - Buslinie 5A
 - U-Bahnlinie U6 – Station Jägerstraße
- **Nahversorgung:**
 - Billa Plus, Spar, Lidl, Penny, Tankstelle – fußläufig erreichbar
- **Freizeit & Erholung:**
 - Augarten & Donaukanal in unmittelbarer Umgebung

- Hannovermarkt mit vielfältigem kulinarischem Angebot

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap