

**++ NEU ++ Helle Anlegerwohnung im Altbau – Vermietet  
bis März 2026! Top-Lage Währing**



**Objektnummer: 5046**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 139,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,31
<b>Kaufpreis:</b>	154.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.163,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	61,95 €
<b>USt.:</b>	7,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

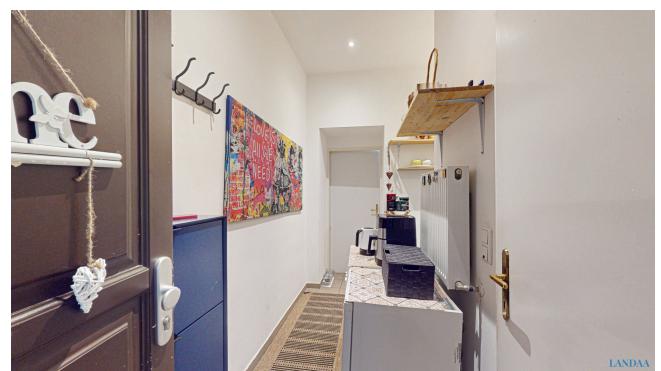
## Ihr Ansprechpartner

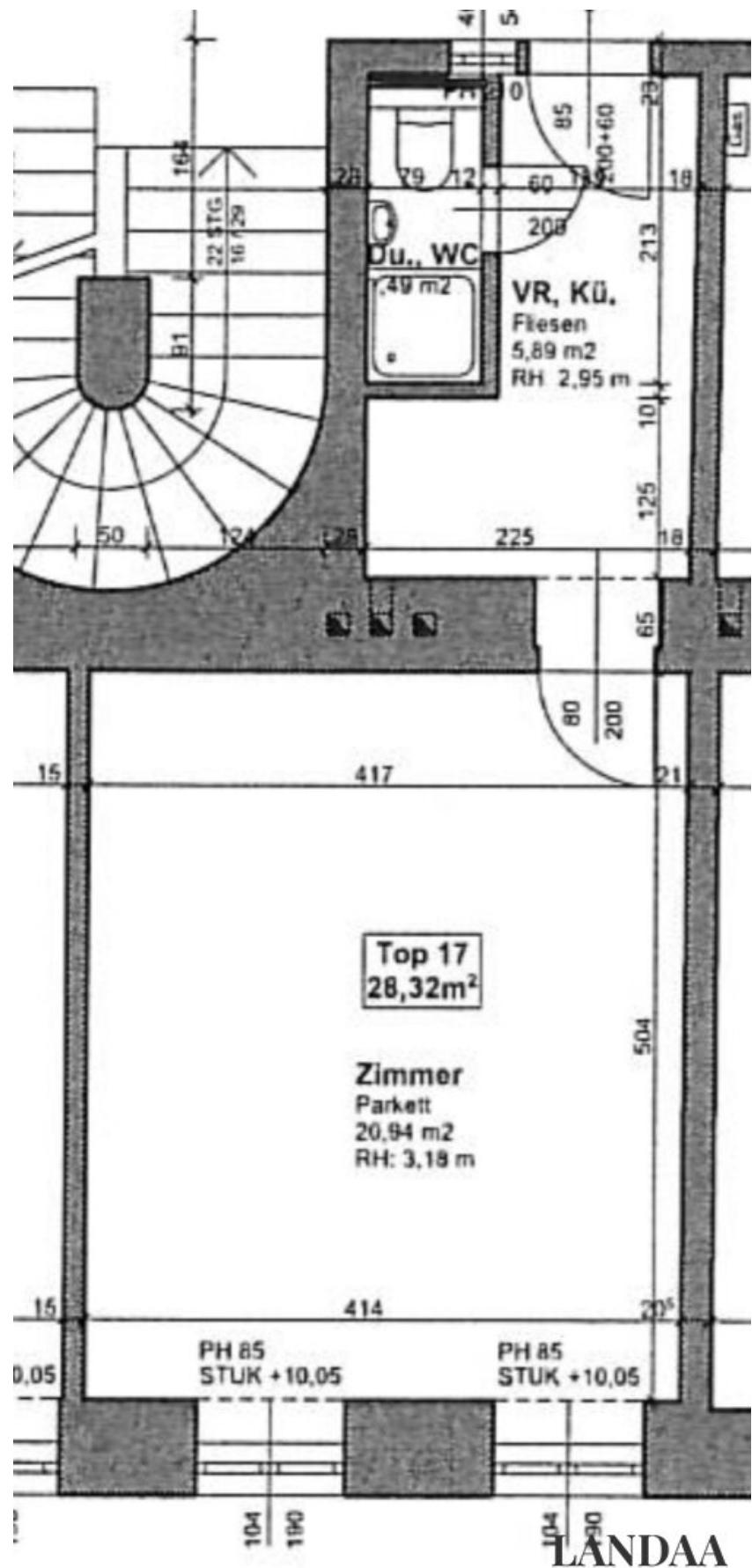


**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine charmante 1-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbauhaus im Herzen des 18. Bezirks. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem guten gebrauchten Zustand.

Die Raumaufteilung umfasst:

- einen hellen Wohn-/Schlafraum mit klassischem Parkettboden
- eine kleine, funktionale Küche im Vorraum
- ein Badezimmer mit Dusche und WC

Durch die effiziente Raumgestaltung eignet sich die Wohnung sowohl als Stadtwohnung als auch perfekt als Anlageobjekt.

## Vermietung

Die Wohnung ist derzeit gut vermietet.

- **Mietvertrag:** befristet bis Ende Dezember 2025
- **Mieteinnahmen:** € 500,- brutto monatlich

Damit bietet sich diese Immobilie als **ideales Investment** für Anleger an, die von Beginn an laufende Mieteinnahmen erzielen möchten.

## Besonderheiten

- Charmante Altbauwohnung mit Parkettboden
- Gut geschnittene 30 m<sup>2</sup>
- Heller Wohn-/Schlafraum
- Attraktive Rendite durch laufende Mieteinnahmen

- Sehr gute Lage mit perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung

## **Zur Information: bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen !**

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap