

Substanzwert mit Weitblick: Investieren Sie in Quadratmeter in Margareten – saniertes Haus, gute Lage und die U2-Zukunft als Bonus



Objektnummer: 536/2055

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,99 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	F 202,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	150.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.061,85 €
Betriebskosten:	100,43 €
USt.:	12,34 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Afra Aigner

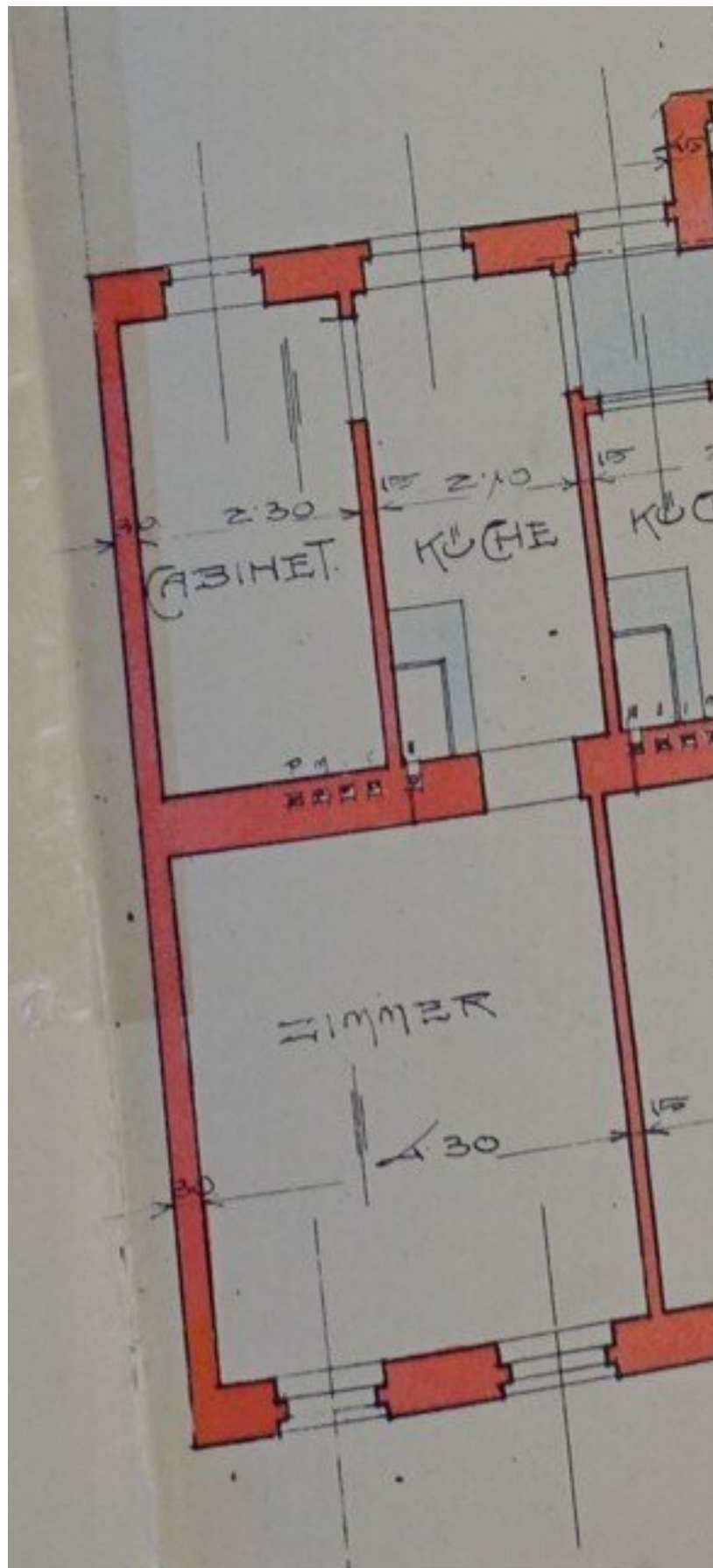
Diana Aigner Immobilien
Neubaugasse 49/16
1070 Wien

T +43 664 16 10 787
H +43 6641044276

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







Objektbeschreibung

Die Gelegenheit für weitsichtige Anleger

Willkommen in der Fendigasse 3 im Herzen von Wien-Margareten! Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, in eine repräsentative, um 1909 errichtete und bereits umfassend sanierte Stilaltbauwohnung zu investieren. Die zum Verkauf stehende Einheit ist unbefristet vermietet (Vollanwendungsbereich MRG, Mietvertrag seit 1. April 1987) und bietet damit eine sichere, langfristige Kapitalanlage. Profitieren Sie von der soliden Bausubstanz, dem gepflegten Allgemeinzustand mit Lift und der ausgezeichneten Infrastruktur des 5. Bezirks, die durch den Ausbau der U-Bahnlinie U2 (zukünftige Station Reinprechtsdorfer Straße) zusätzlichen Wertzuwachs erfahren wird.

Das Objekt: Altbaucharme mit Entwicklungspotenzial

Das um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhaus überzeugt durch klassischen Wiener Altbaucharme, kombiniert mit einer umfassenden Sanierung der Gemeinflächen. Der nachträgliche Lifteinbau sowie der ausgebauter Dachboden zeugen von laufender Instandhaltung und nachhaltiger Wertentwicklung. Zusätzlich besteht Potenzial für einen zukünftigen Balkonanbau (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

- **Baujahr:** ca. 1909
- **Zustand:** Saniert (Allgemeinflächen, Dachgeschoss, Lift)
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Potenzial:** Möglichkeit eines Balkonbaus
- **Allgemeinbereiche:** Gepflegtes Stiegenhaus, Personenaufzug

Die Wohnung: Ihre Kapitalanlage im Überblick

Diese unbefristet vermietete Wohnung wird aktuell zu günstigen Konditionen genutzt und stellt eine preisstabile, risikoarme Investitionsmöglichkeit in gefragter Wiener Lage dar – mit solidem Werterhalt über Jahrzehnte hinweg.

- **Top Nr.:** 17
- **Wohnfläche:** 48,99 m²
- **Mietvertrag seit:** 1. April 1987

- **Netto-Miete/Monat:** € 400,19
- **Lage im Haus:** 3. Etage

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.