

Chance für Kenner: Gepflegte Anlageobjekte in 1050 Wien – Top-Lage, saniertes Haus, Lift & U2-Ausbau vor der Tür!



Objektnummer: 536/2053

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,47 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	F 202,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	110.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.473,58 €
Betriebskosten:	91,16 €
USt.:	10,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Afra Aigner

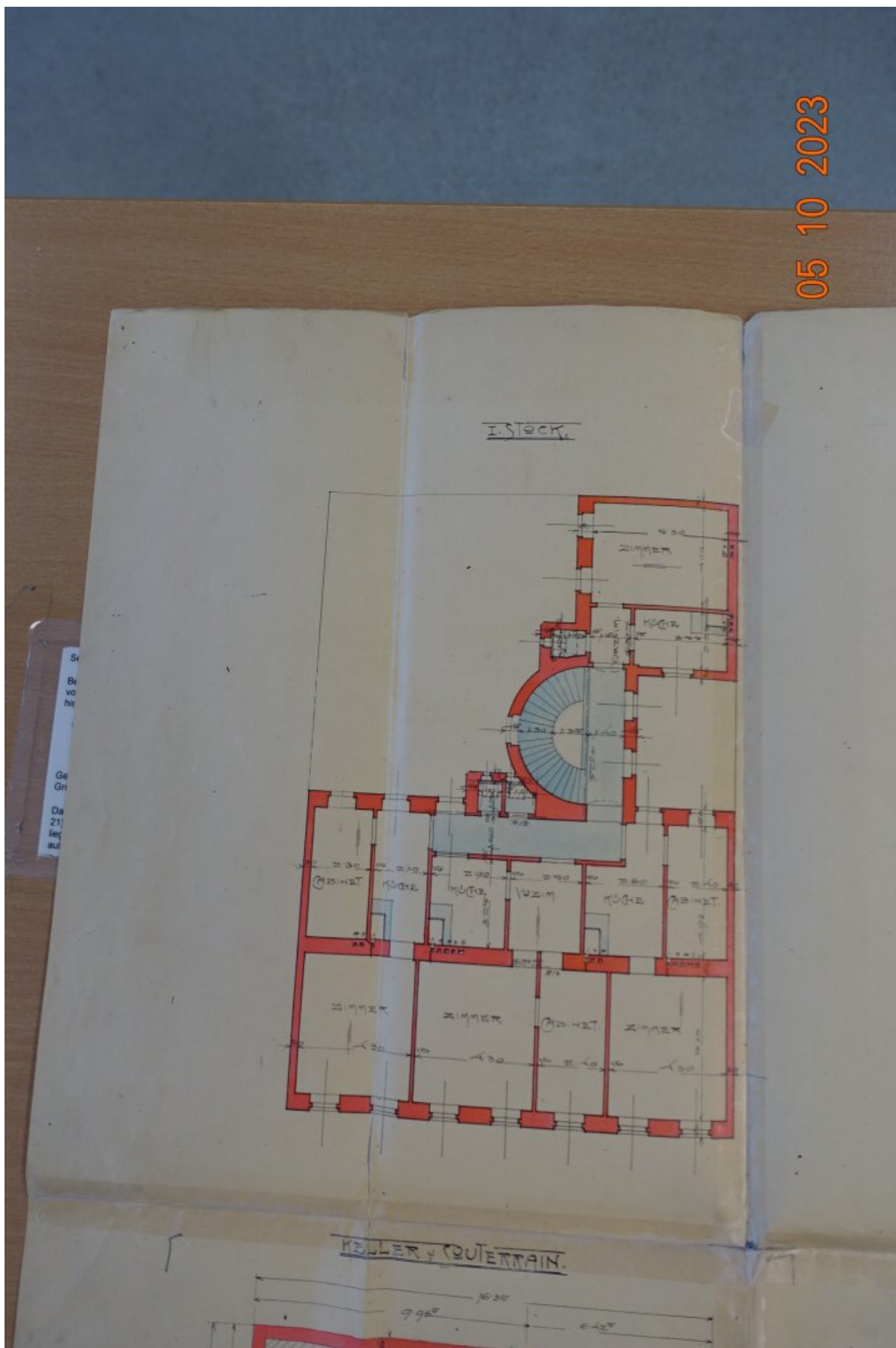
Diana Aigner Immobilien
Neubaugasse 49/16
1070 Wien

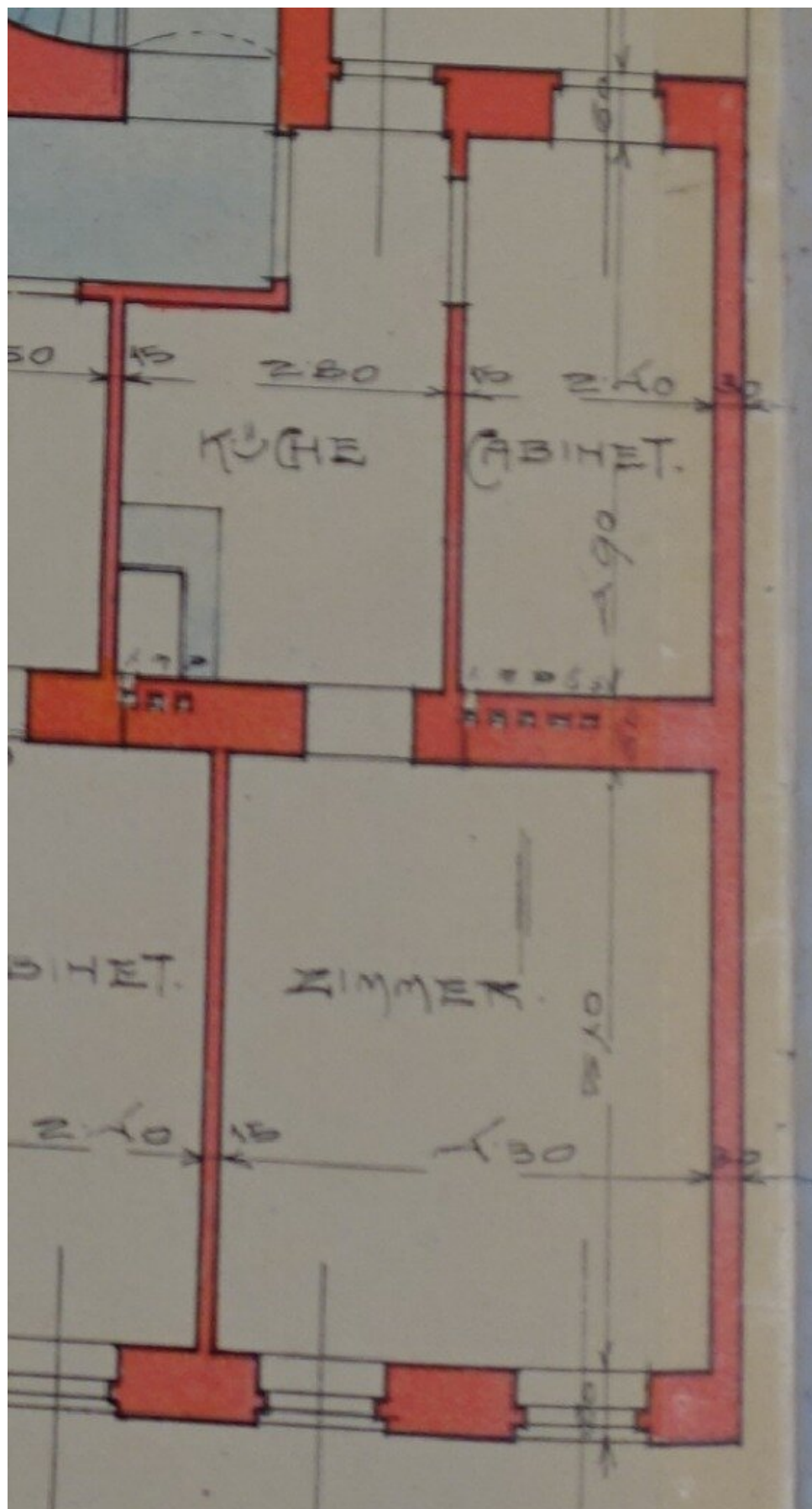
T +43 664 16 10 787
H +43 6641044276

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



05 10 2023





Objektbeschreibung

Die Gelegenheit für weitsichtige Anleger

Willkommen in der Fendigasse 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. Juli 1991) und stellt somit eine sichere, langfristige Kapitalanlage dar. Profitieren Sie von der soliden Bausubstanz, einem gepflegten Allgemeinzustand mit Lift sowie der ausgezeichneten Infrastruktur des 5. Bezirks, die durch den Ausbau der U-Bahnlinie U2 (zukünftige Station Reinprechtsdorfer Straße) weiter an Attraktivität gewinnt.

Das Objekt: Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten

Das um die Jahrhundertwende errichtete Wohnhaus in der Fendigasse 3 überzeugt durch klassischen Wiener Altbaucharme, ergänzt durch eine umfassende Sanierung der Allgemeinflächen. Ein nachträglich eingebauter Lift und ein ausgebauter Dachboden zeugen von laufender Instandhaltung und nachhaltiger Wertentwicklung.

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

Die Wohnung: Ihre Kapitalanlage im Detail

Die unbefristet vermietete Wohnung befindet sich im Vollanwendungsbereich des MRG und ist aktuell zu sehr günstigen Konditionen vermietet. Damit bietet sie eine preisstabile, risikoarme Anlagemöglichkeit mit langfristigem Werterhalt in gefragter Wiener Lage.

- **Top Nr.:** 7
- **Wohnfläche:** 44,47 m²
- **Mietvertrag seit:** 1. Juli 1991
- **Netto-Miete/Monat:** € 98,99

- **Lage im Haus:** 1. 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.