

Margareten-Investment: Paket-Deal mit massivem Wertsteigerungspotenzial – U2-Zukunft ab 2030!



Objektnummer: 536/2054

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1909
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,79 m ²
Heizwärmebedarf:	F 202,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	180.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Afra Aigner

Diana Aigner Immobilien e.U.
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

Investieren, bevor es alle tun.

Die Fendigasse im Herzen von Wien-Margareten – zwei unbefristet vermietete Altbauwohnungen im sanierten Gründerzeithaus mit Lift. Sofort ertragswirksam, kein Sanierungsstau, kein Leerstand.

Warum jetzt?

- Einziger U-Bahn-Neubau im Herzen von Margareten – U2-Station Reinprechtsdorfer Straße, Inbetriebnahme 2030, Bau läuft
- Klimaboulevard Reinprechtsdorfer Straße: Begrünung und Neugestaltung steigern Aufenthaltsqualität und Flächenwert
- Paketdeal: zwei Einheiten, ein Eigentümer, ein Notartermin

Das Objekt:

- Baujahr ca. 1909, klassischer Wiener Altbaucharme
- Allgemeinflächen saniert, Dachgeschoss ausgebaut, Personenaufzug vorhanden
- Heizung: Gasetagenheizung

Die Einheiten:

- Top A | 43,05 m² | Nettomiete € 180,21/Monat
- Top B | 51,74 m² | Nettomiete € 113,77/Monat
- Jahresnettomiete gesamt: € 3.528,–

Die niedrigen MRG-Mieten spiegeln das Potenzial wider: Im Freiwerden liegt der eigentliche Hebel – Neuvermietung zu Marktkonditionen oder Eigennutzung.

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.