# Toplage: Vielseitige Immobilie – ideal für Kanzlei, Praxis oder Anlage (derzeit Kurzzeitvermietung)



Objektnummer: 4740

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** Möbliert:

Alter:

Nutzfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

71.640,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1010 Wien 1862

Modernisiert

Voll Altbau 155,73 m<sup>2</sup>

3 3

D 99,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a 1.990.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**

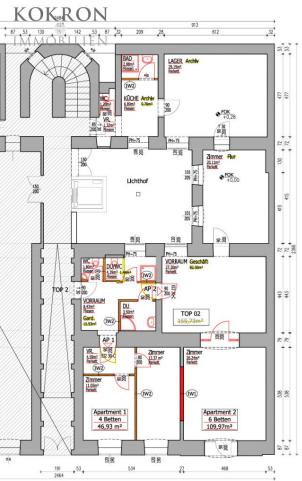


## **Iles Hakimov**

Kokron Immobilien e.U. Tuchlauben 7a 1010 Wien

T +43 676 510 33 57 H +43 676 51 03 357 F +43 1 25 300 25 - 25

Gerne stehe ich Ihnen für Verfügung.



ıngstermin zur































# **Objektbeschreibung**

# Stilvolle Wohnung in bester Innenstadtlage – Nähe Oper & Kärntner Straße

#### Infrastruktur

Der 1. Bezirk bietet eine erstklassige Infrastruktur mit zahlreichen Kindergärten, Volksschulen, weiterführenden Schulen sowie Universitäten. Ärzte, Apotheken und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Kärntner Straße – eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens – liegt nur wenige Schritte entfernt.

# Wohnumgebung

Die Umgebung ist geprägt von eleganten Wohn- und Bürohäusern und zeichnet sich durch eine angenehme, urbane Ruhe aus. Die nahe gelegene Ringstraße ist akustisch kaum wahrnehmbar.

# **Objektdetails**

- Wohnfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>

- Lage: Erdgeschoss

Raumhöhe: großzügige 3,60 m

- Sanierung: 2018 hochwertig saniert (Parkett, Feinsteinzeug, gespachtelte Wände, keine Rissbildung möglich)
- Heizung: Fernwärme (geringer Wartungsaufwand), monatliche Betriebskosten inkl. Heizung:
  € 700,-
- **Zugang**: 3 separate Eingänge, darunter ein straßenseitiger Zugang
- Aufteilung: flexibel derzeit vollständig möbliert, mit 2 Küchen und mehreren Badezimmern;
  eine Teilung in zwei separate Einheiten ist problemlos möglich

Die Wohnung wird derzeit als ausgestattete Kurzzeitmietwohnung (z. B. über Airbnb) betrieben und ist vollständig möbliert. Eine Nutzung als klassische Wohnung oder die Umwandlung in zwei Einheiten ist ebenfalls möglich.

Laut Angaben des Eigentümers belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf ca. € 100.000,–. Dies entspricht einer attraktiven Bruttorendite von rund 5 %.

#### **Fazit**

Diese Wohnung vereint zentrale Innenstadtlage mit höchstem Wohnkomfort. Ideal sowohl als repräsentative Stadtwohnung, Kanzlei oder Praxis – auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist hier bestens umsetzbar.

## Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

### Kinder & Schulen

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

## Nahversorgung

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

# Sonstige

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

# Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap