

Exklusives Gewerbeobjekt nahe Wiener Staatsoper – Toplage Innenstadt



Objektnummer: 4740

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1862
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	155,73 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 99,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

53.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Iles Hakimov

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

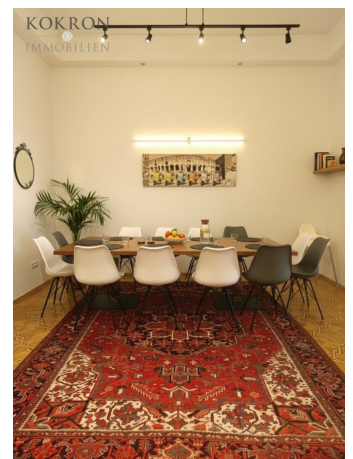
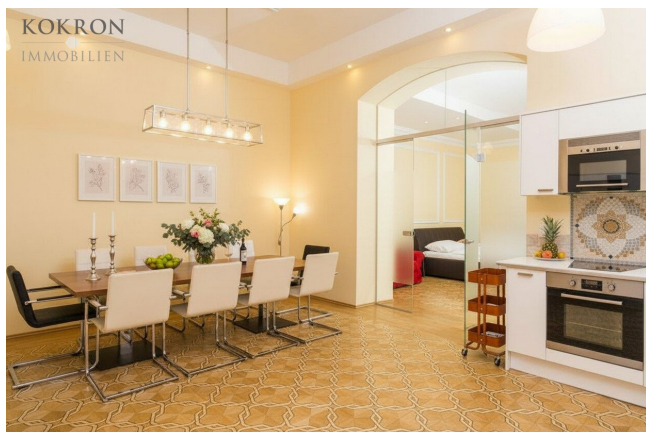
T +43 676 510 33 57
H +43 676 51 03 357

F +43 1 25 300 25 -

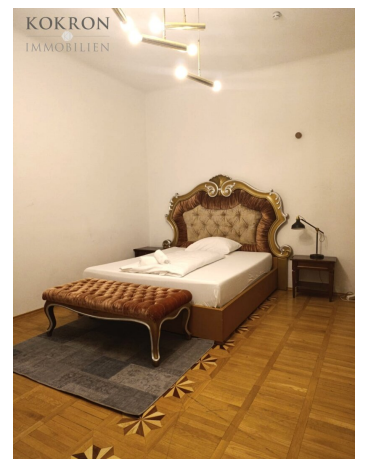
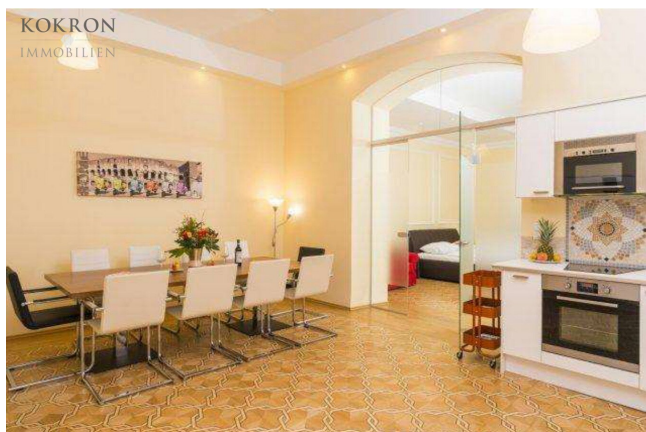
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



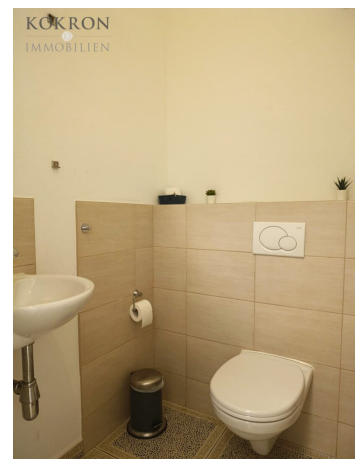
termin zur











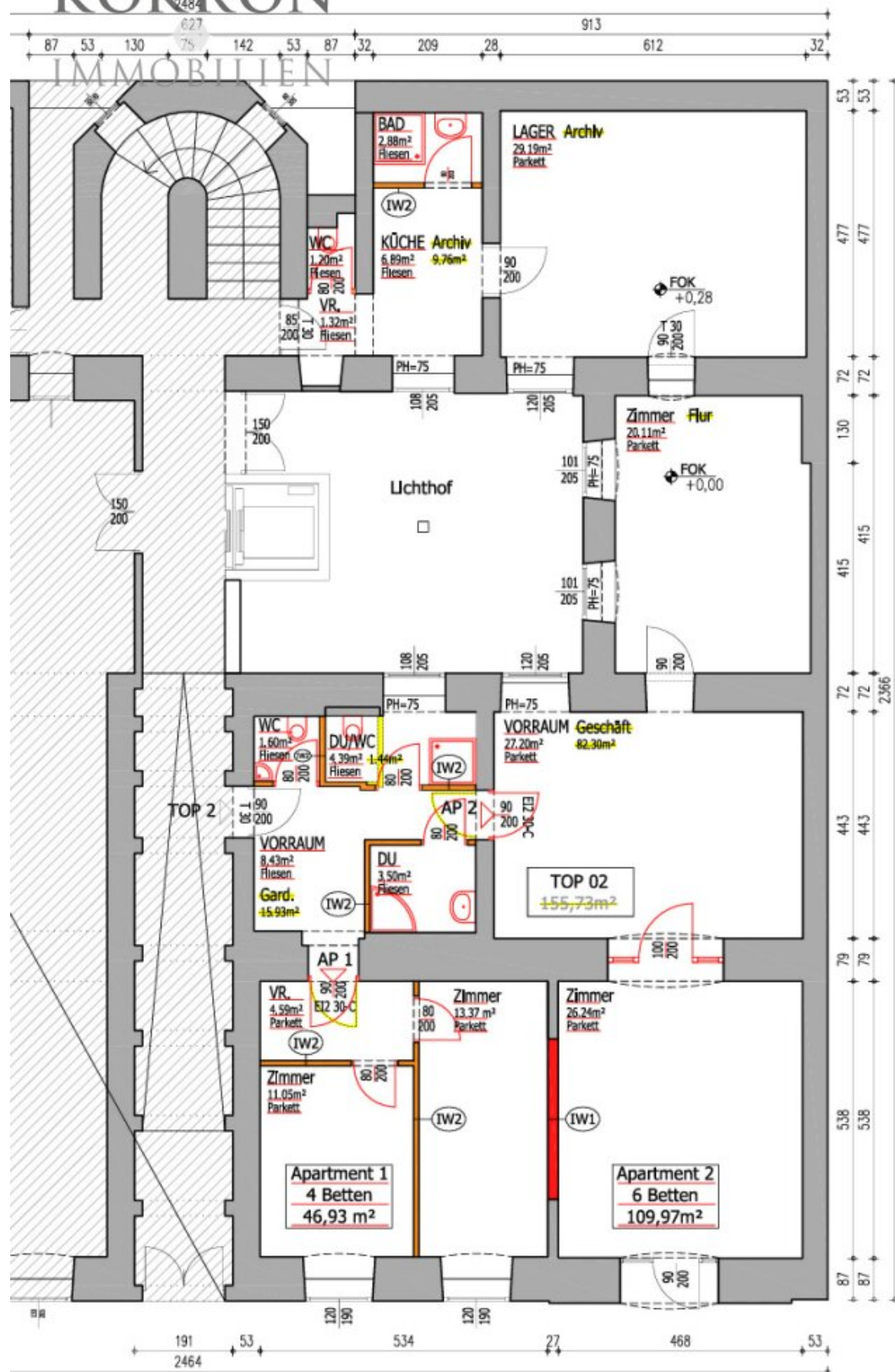


KOKRON

IMMOBILIEN



IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Exklusives Gewerbeobjekt nahe Wiener Staatsoper – Toplage Innenstadt

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 m²
- **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:** 2 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.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!

Herr Iles Hakimov

[+436765103357](tel:+436765103357)

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