

Repräsentative Kanzlei oder Praxis mit Wohnung (derzeit Kurzzeit-Mietwohnung mit 5% Rendite)



Büro/Wohnung, Fotorechte Mag. Fritz

Objektnummer: 4739

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1862
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	161,27 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 99,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

72.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

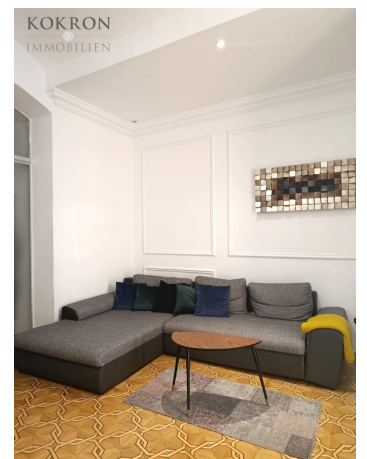
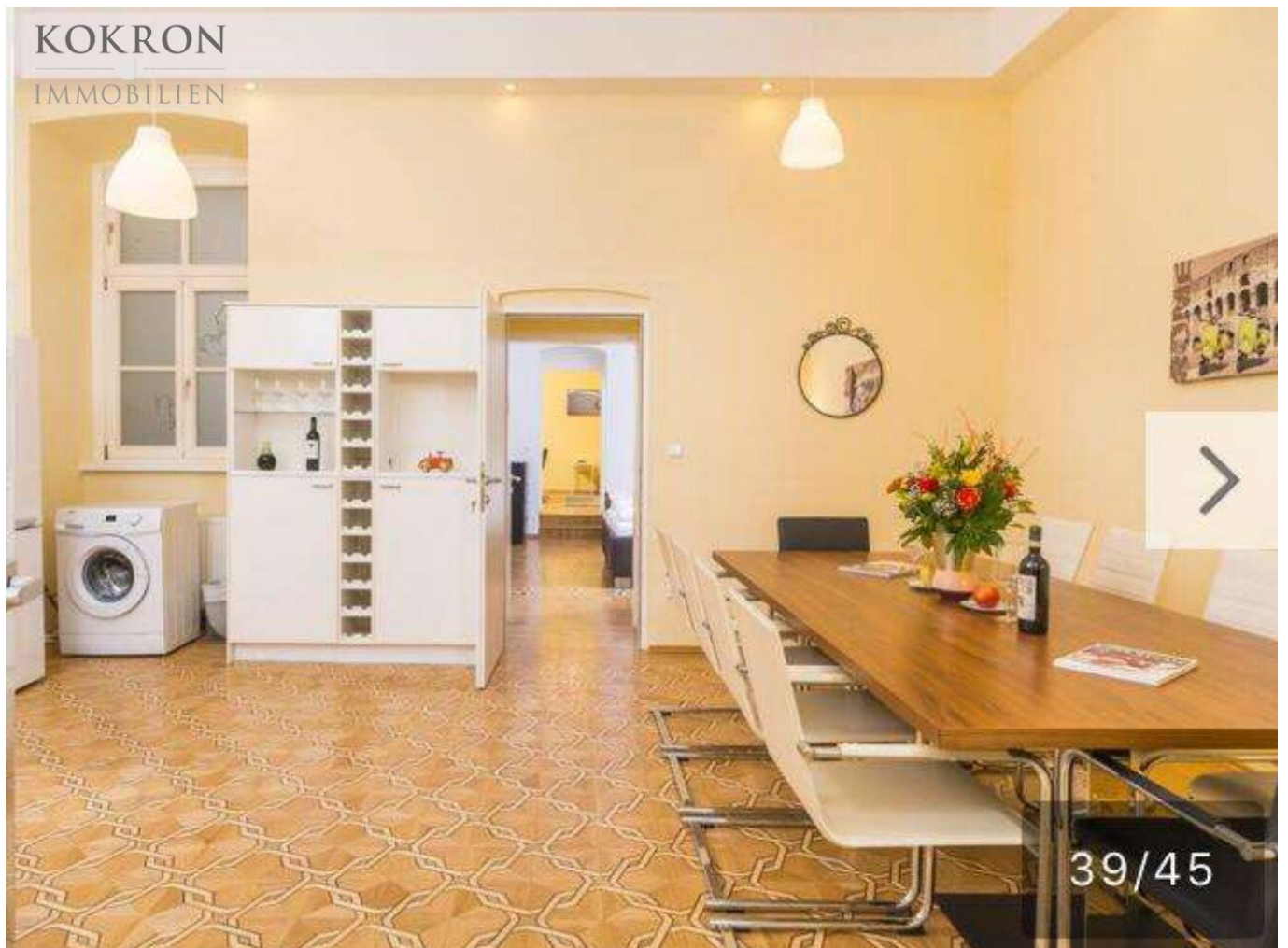


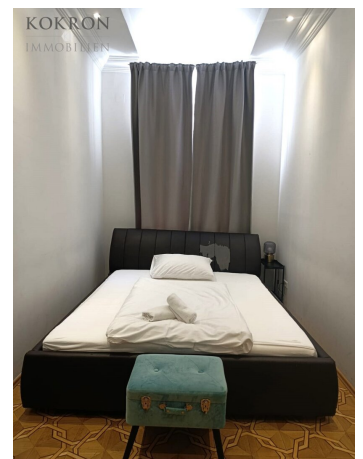
Iles Hakimov

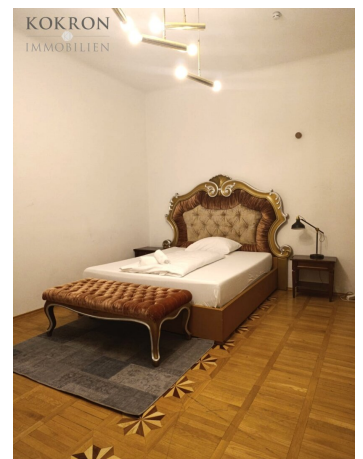
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

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









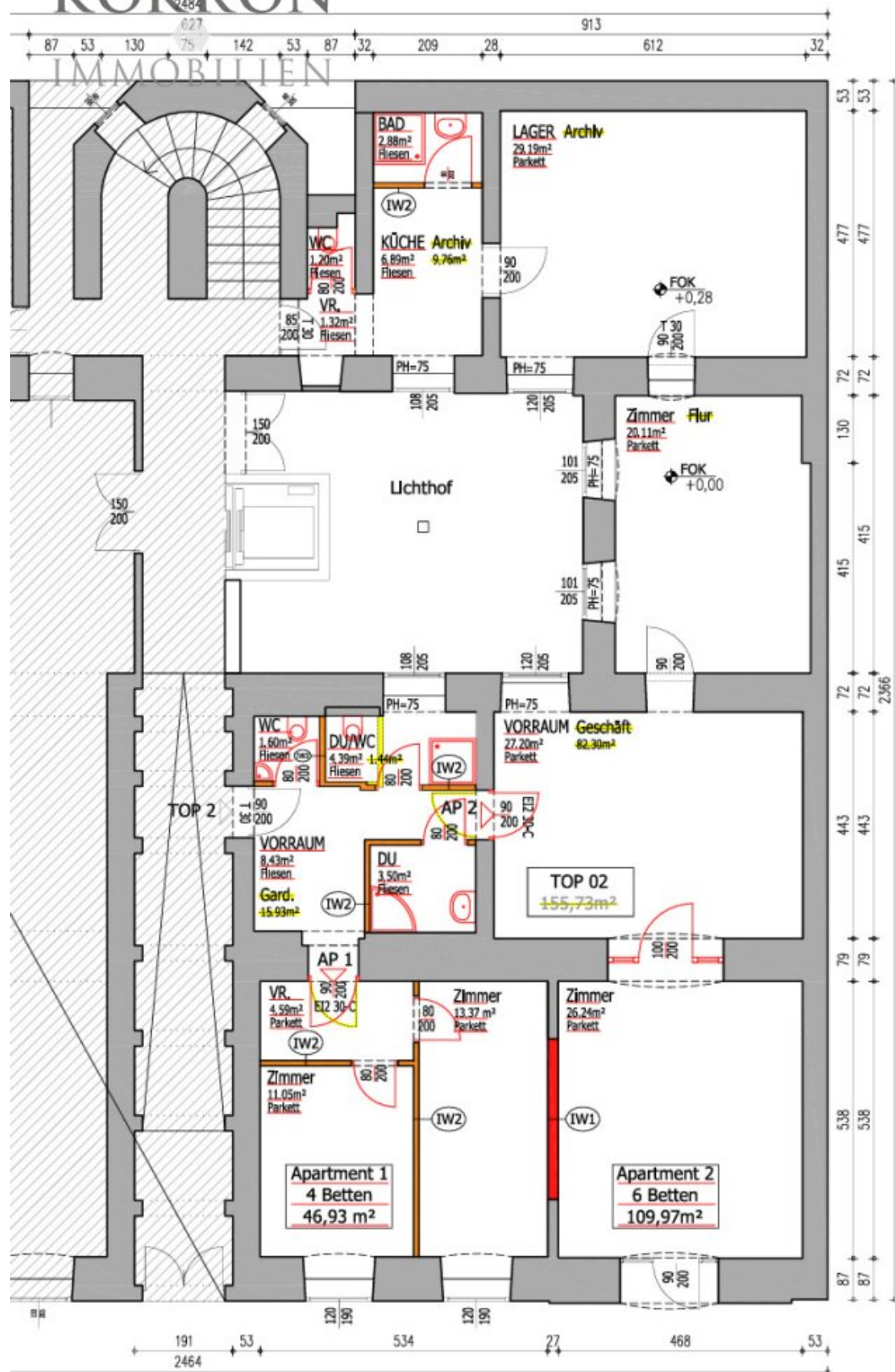




IMMOBILIEN



IMMOBILIEN



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 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:** 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