# Attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung als Anlageobjekt in Top-Lage des 3. Bezirks



Objektnummer: 4730

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Wohnfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

10.980,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1030 Wien 61,00 m<sup>2</sup>

C 78,87 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,52

305.000,00€

111,07€

11,11€

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18 1190 Wien

T +4369913434730 H +4369913434730

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

# **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Anlagejuwel im Herzen des 3. Bezirks!

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt durch ihre zentrale Lage, den gepflegten Zustand und das attraktive Renditepotenzial.

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock eines soliden Wohnhauses aus dem Jahr 1904/1956 (ohne Lift) und bietet auf rund **61 m²** ein angenehmes Wohnambiente. Der Grundriss ist optimal genutzt: ein helles Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein Vorraum sorgen für Komfort und Funktionalität.

Derzeit ist die Wohnung **befristet** vermietet – eine perfekte Gelegenheit für Anlegerinnen und Anleger, die auf langfristige **Stabilität und Wertsteigerung** setzen. Die Lage punktet mit einer **hervorragenden Infrastruktur** und optimaler Verkehrsanbindung: U3-Stationen Erdberg und Kardinal-Nagl-Platz, Bus- und Straßenbahnlinien sowie Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### Eckdaten im Überblick:

• Baujahr: 1956

• Etage: 5. Stock (ohne Lift)

• Zimmer: 2

• Wohnfläche: ca. 61 m²

• Zustand: gut gepflegt

Nutzung: derzeit befristet vermietet – attraktive Anlage

Diese Wohnung vereint solide Bausubstanz, zentrale Lage und ein sicheres Investment.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: EUR 305.000 Euro

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)

#### **Dennis Wabnitz MSc**

Mobil.: +43 670 505 75 33

Website: www.w7.immo

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <500m Post <1.000m Polizei <500m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap