

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



**Objektnummer: 4730**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	305.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,07 €
<b>USt.:</b>	11,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.980,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>
- 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](http://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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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