

## **Anlegerwohnung mit über 4% Rendite**



**Objektnummer: 11430**

**Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Senefeldergasse 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	31,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	31,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	31,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	175.000,00 €
Infos zu Preis:	

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 13.846,- zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Michael Riedler







**Martina Schütz**

Vorname/Name

**Accenta Immobilien e.U.**

Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder

**Eigentümerin**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01011043**

Treuhänder-Nummer

**379995t**

Firmenbuchnummer

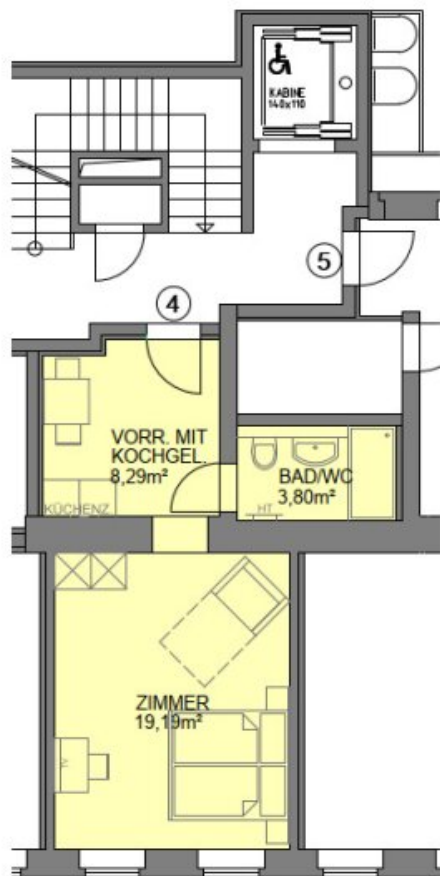
gültig bis

**12/2027**

1100 WIEN, SENEFELDERGASSE 35

1. STOCK

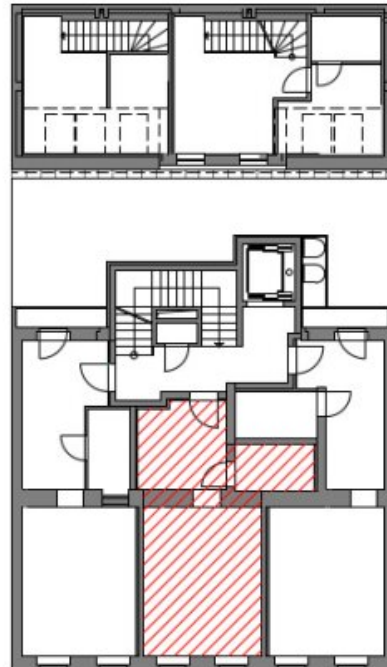
STRASSENTRAKT TÜR 4



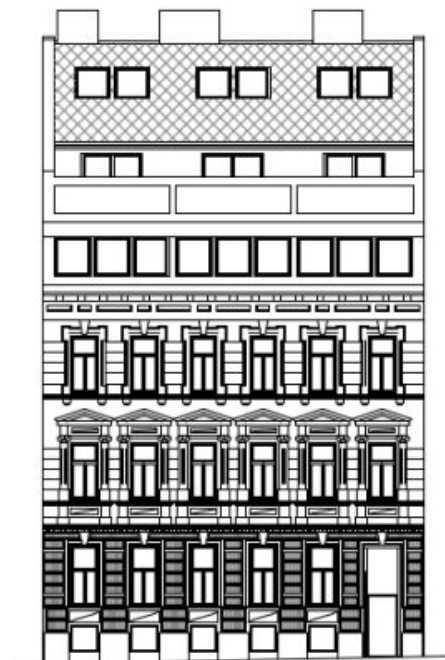
GRUNDRISS M1:100

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

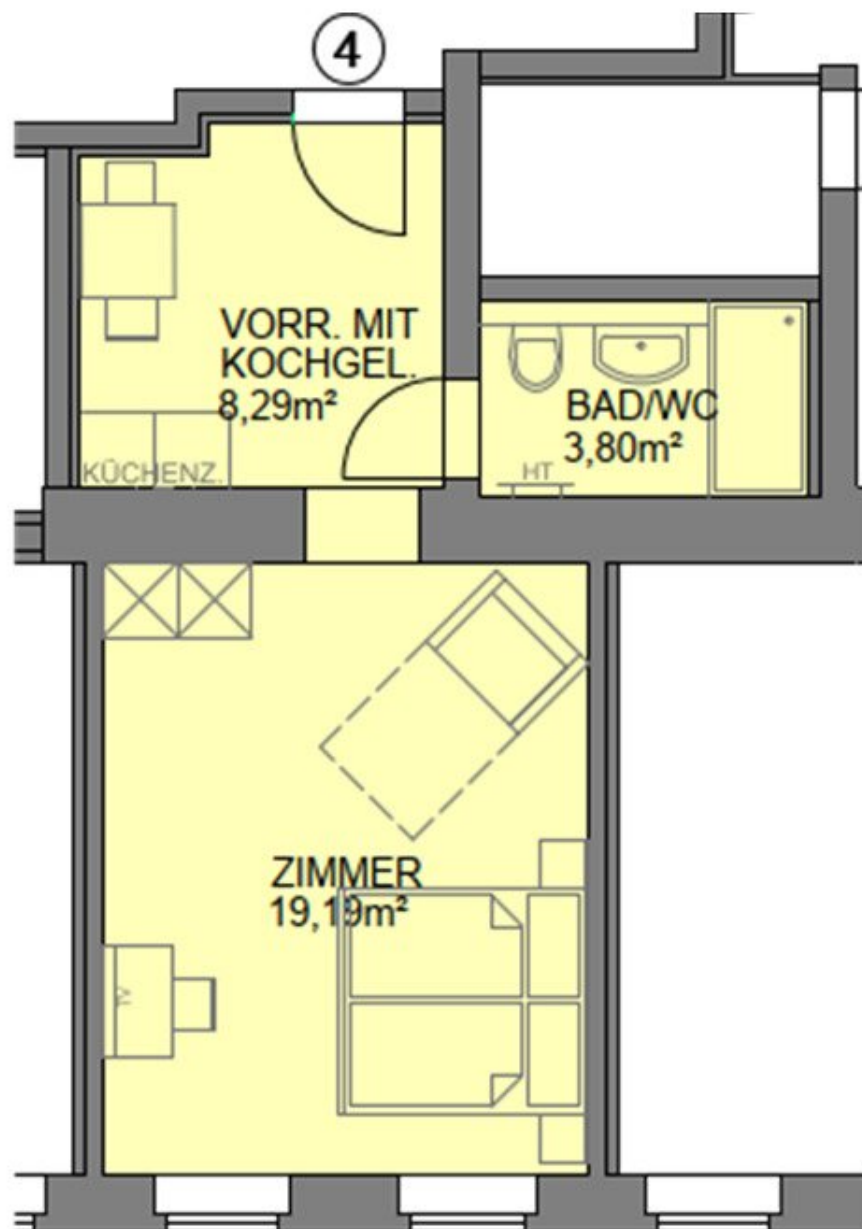
WOHNNUTZFLÄCHE: 31,28 m<sup>2</sup>



SITUATION M1:200



STRASSENFASSADE M1:200



**GRUNDRISS M1:100**

**FLÄCHENAUFSTELLUNG:**

**WOHNNUTZFLÄCHE: 31,28 m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

Diese charmante und kompakte Wohnung befindet sich in einem wunderschönen, modern sanierten Altbau und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung.

Dank der bestehenden **Beherbergungswidmung** ist die Einheit für die **Kurzzeitvermietung** vorgesehen – ein attraktives Konzept, das dem Eigentümer stabile und **überdurchschnittliche Renditen** ermöglicht. Das Objekt wird derzeit bereits erfolgreich und zu sehr guten Konditionen vermietet.

Die Wohnung ist voll ausgestattet. Dabei wurde besonderer Wert auf Qualität, Design und Langlebigkeit gelegt.

Im Wohnbereich sind hochwertige Parkettböden verlegt, während die Badezimmer mit edlen 60x60 cm Marazzi-Fliesen und bodengleichen Walk-in-Duschen ein exklusives Ambiente schaffen. Die modernen Küchenzeilen sind mit Induktionskochfeld, Mikrowelle, Kühlschrank sowie einer Design-Spüle mit schwarzen Armaturen ausgestattet.

Das Apartment verfügt über ein ausklappbares 1-Sitzer-Sofa mit Bettfunktion sowie ein Boxspringbett in Hotelqualität, das höchsten Schlafkomfort bietet.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine Fußbodenheizung mittels Fernwärme.

### Standort und Lage:

Durch die zentrale und unmittelbare Lage bei der U-Bahn Linie U1 und der Fußgängerzone Favoritenstraße ist dieser Standort optimal für Stadttouristen. Gleichzeitig bietet er aber auch Business Gästen oder Studierenden eine kurz- oder mittelfristige Wohngelegenheit.

Zu Fuß erreichbar ist die große Shoppingmeile an der Fußgängerzone Favoritenstraße mit zahlreichen Shops, Restaurants und Lokalen. Trotz der zentralen Lage befinden sich mehrere große Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe. Dazu zählen die Therme Oberlaa, die Parkanlage Löwygrube mit dem Vergnügungspark Böhmischer Prater sowie das weitläufige Naherholungsgebiet am Wienerberg.

**Kaufpreis: netto € 180.000,- (zzgl. 20 % USt.)**

**AKTION: Bei KAUFVERTRAGSABSCHLUSS bis 31.12.2025 gilt ein reduzierter Kaufpreis von 175.000,- Euro.**

Preis Möbel- und Einrichtungspaket: € 13.846,- zzgl. 20% USt. Möbel- und Einrichtungspaket ist **NICHT** im Kaufpreis enthalten.

## **Rechtlicher Hinweis:**

Alle Angaben beruhen auf Vergangenheitswerten und Annahmen; sie stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Sämtliche Bilder, Visualisierungen, Pläne und KI-generierte Darstellungen, die in den Inseraten verwendet werden, dienen ausschließlich als Referenz. Die gezeigte Einrichtung und Fotos sind beispielhaft und können von der tatsächlichen Ausstattung oder dem Layout abweichen. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

**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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <175m

Klinik <200m

Krankenhaus <1.825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <375m

Universität <850m

Höhere Schule <2.275m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <900m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <600m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap