

**Attraktive Anlagewohnung in Toplage – unbefristet
vermietet in der Margaretenstraße**



Objektnummer: 5387/7772

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,00 m ²
Nutzfläche:	77,00 m ²
Gesamtfläche:	77,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 149,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	195.000,00 €
Betriebskosten:	140,62 €
USt.:	14,06 €

Ihr Ansprechpartner

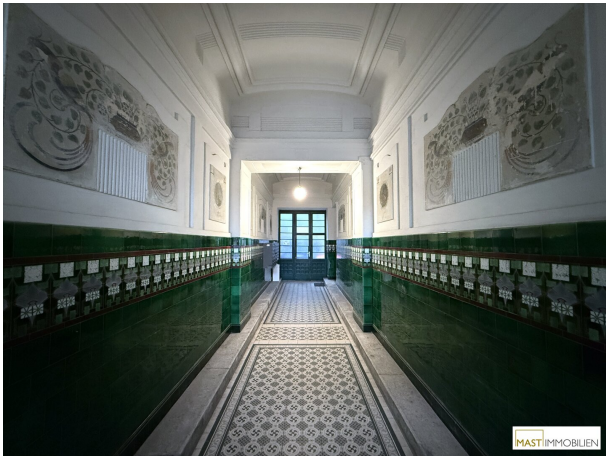


Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18

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





Objektbeschreibung

Diese charmante, unbefristet vermietete Wohnung befindet sich in bester Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks – direkt in der beliebten Margaretenstraße. Die Liegenschaft besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Lage und Umgebung:

Die Margaretenstraße zählt zu den gefragtesten Adressen Wiens. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, trendige Cafés, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Durch die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, Straßenbahn und Bus) erreicht man sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere Stadtteile in wenigen Minuten.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle Wohnatmosphäre. Sie ist derzeit **unbefristet vermietet** und bietet somit eine **attraktive, langfristige Investitionsmöglichkeit** für Kapitalanleger.

Highlights:

- Zentrale Lage in der beliebten Margaretenstraße
- Unbefristet vermietet – laufende Mieteinnahmen
- Sehr gute Verkehrsanbindung (U4, Straßenbahn 6/18, Bus 13A)
- Nahversorgung und Freizeitangebote in Gehdistanz
- Gepflegtes Haus mit klassischem Wiener Charme

Fazit:

Eine solide und werthaltige Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens – ideal für Anleger, die langfristige Sicherheit mit hervorragender Lage kombinieren möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin unter **0676 - 342 77 18** oder **md@mast-immo.at**

Ihr Immobilienberater

Herr Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH

Details Mietvertrag:

- unbefristet vermietet
- Mieteinnahme ca. 269,-- € zzgl. MwSt. & BK

Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap