

**++NEU++ Modern im Altbau - wunderschöne 1 Zimmer Wohnung! Ideal auch zur Vermietung – Top Zustand**



**Objektnummer: 5116**

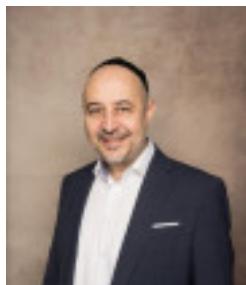
**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	168.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.500,98 €
<b>Betriebskosten:</b>	68,77 €
<b>Heizkosten:</b>	29,58 €
<b>USt.:</b>	12,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

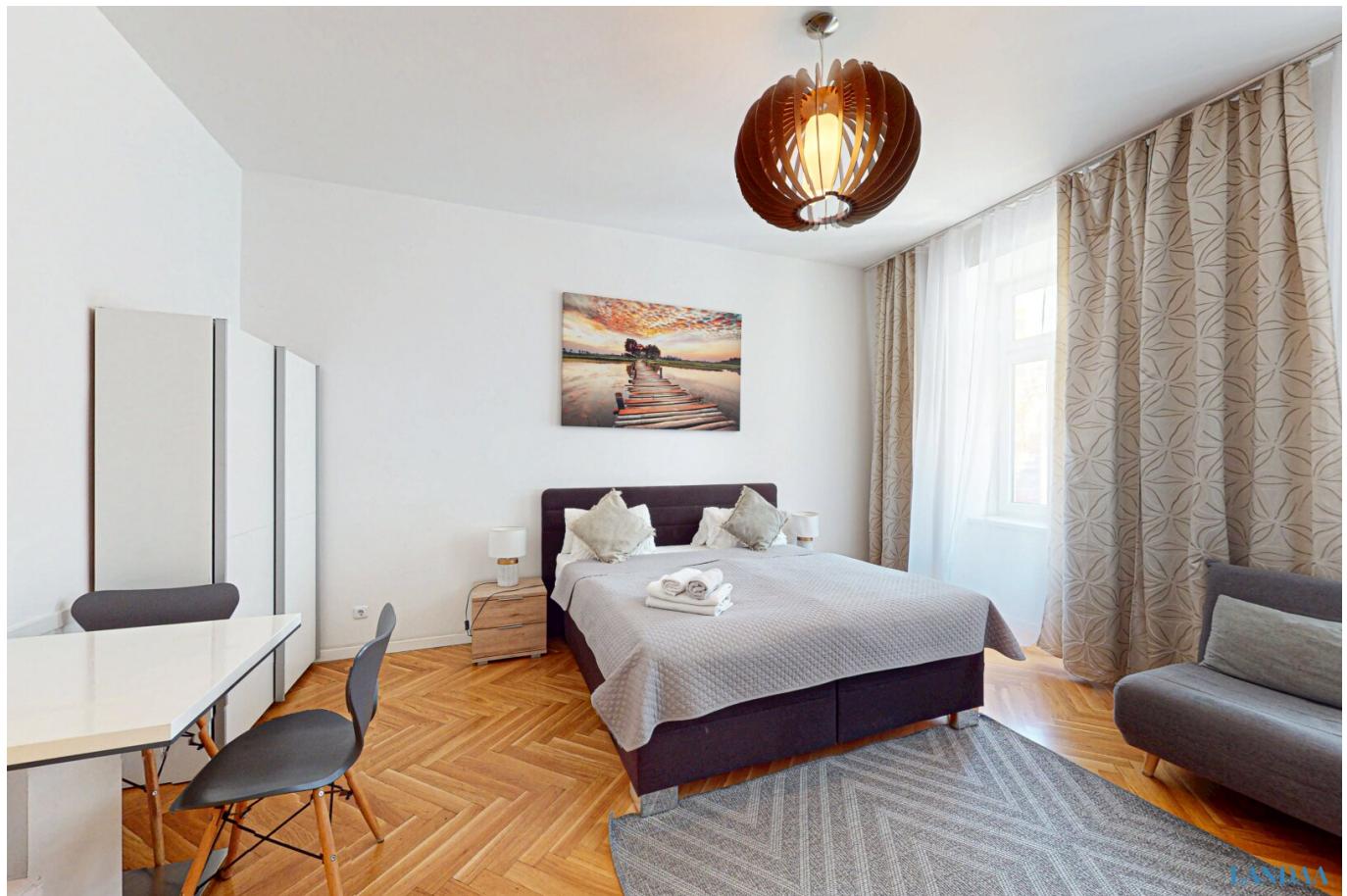
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

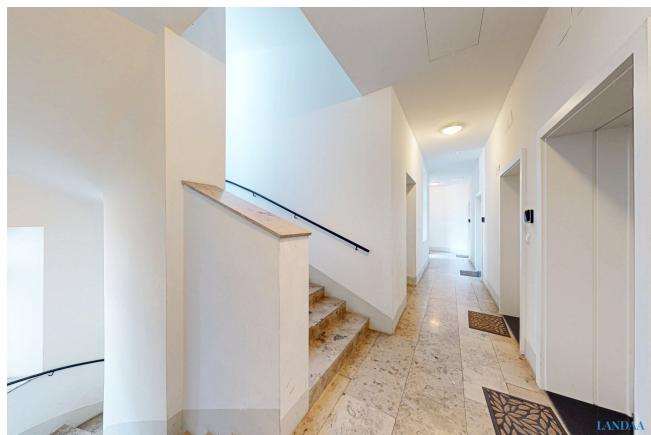
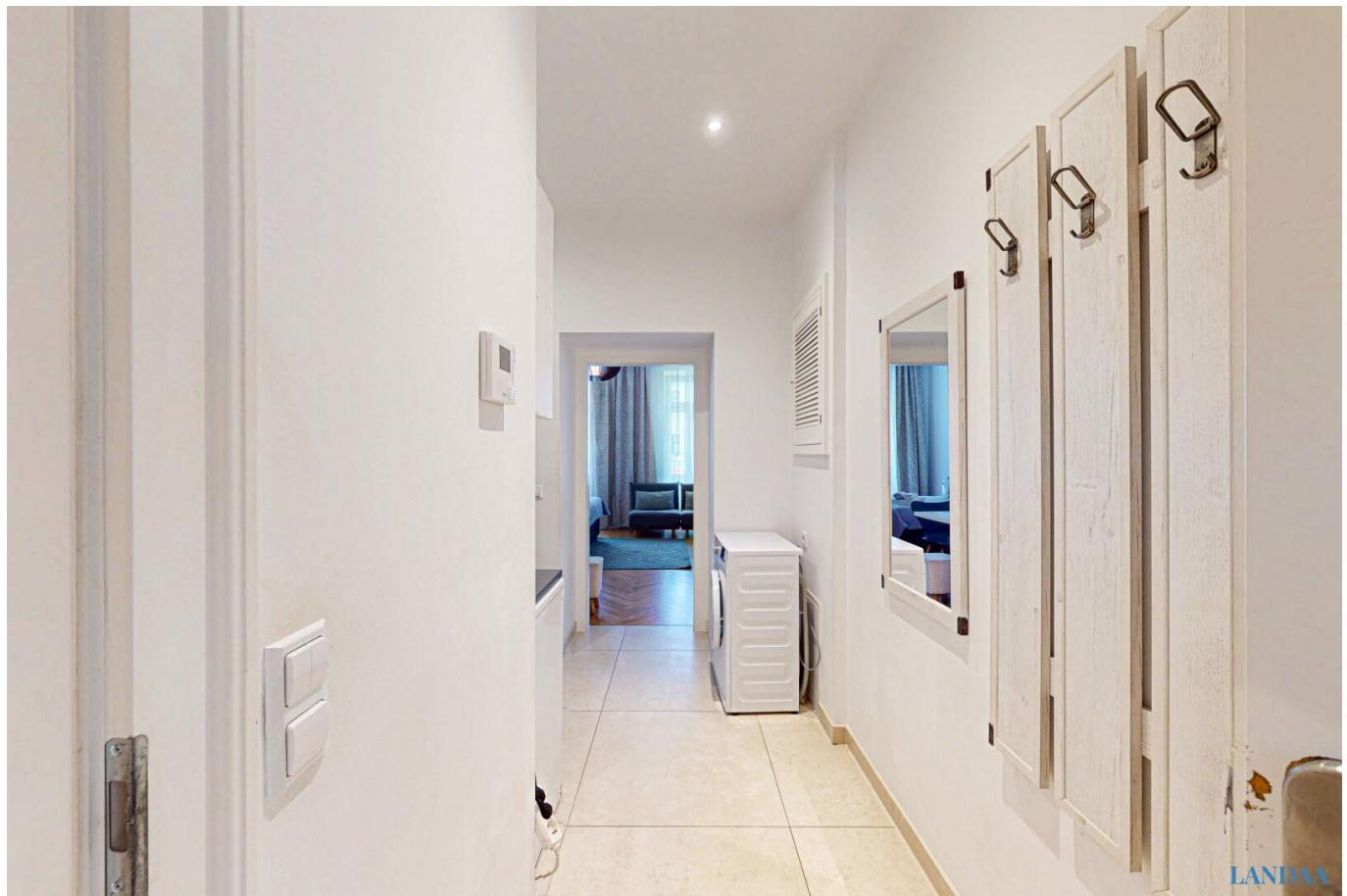
## Ihr Ansprechpartner

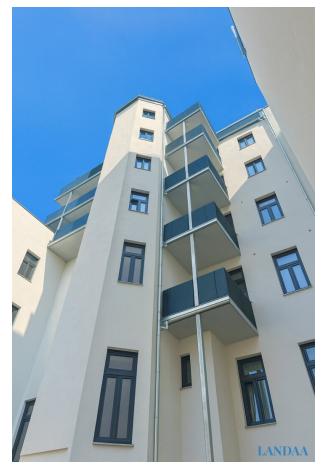
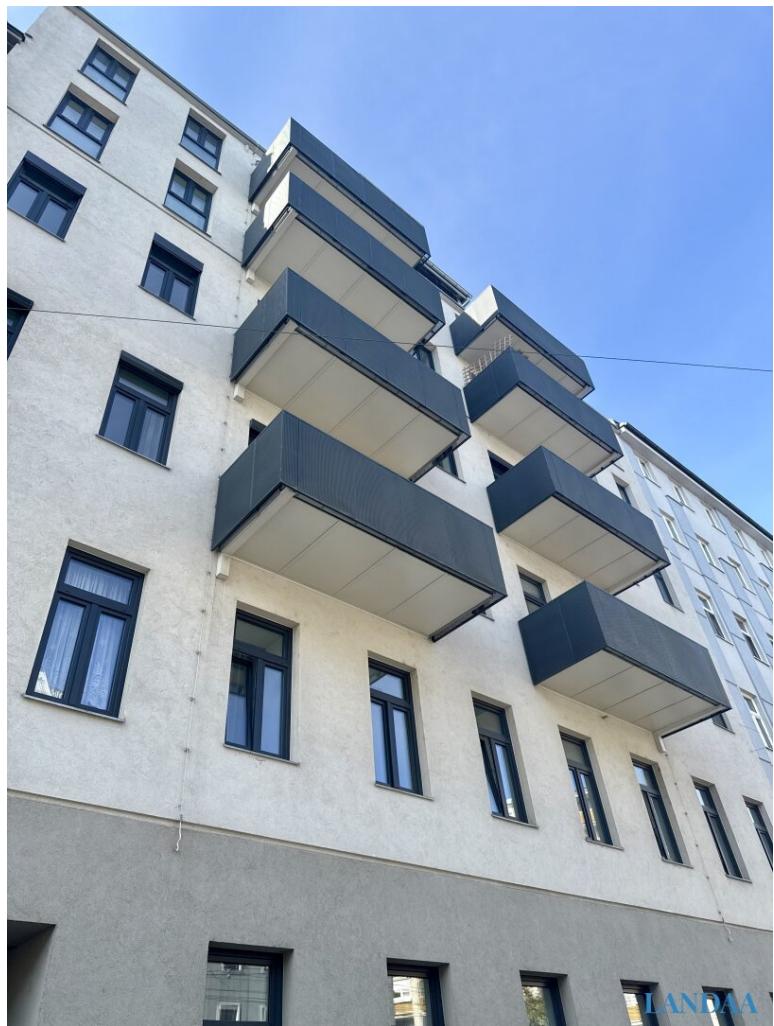


**Roman Babadschanov**

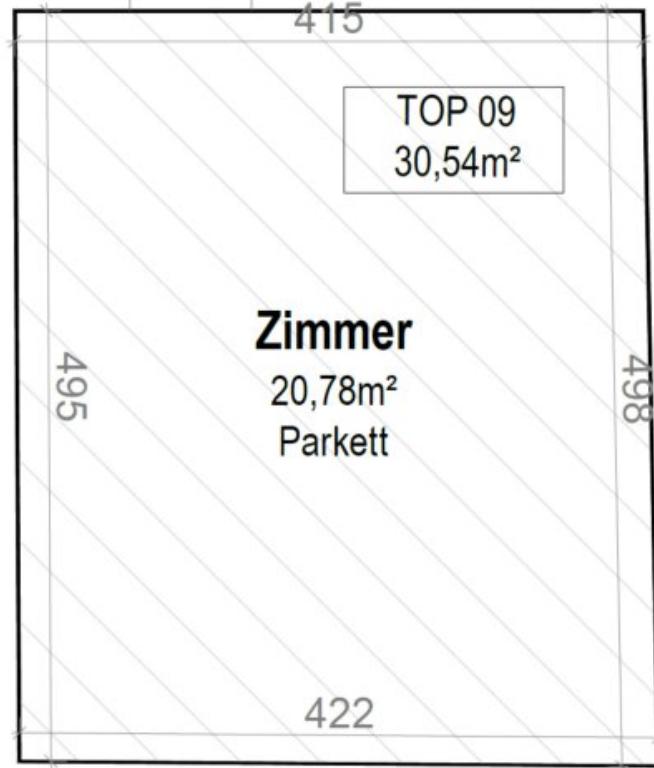
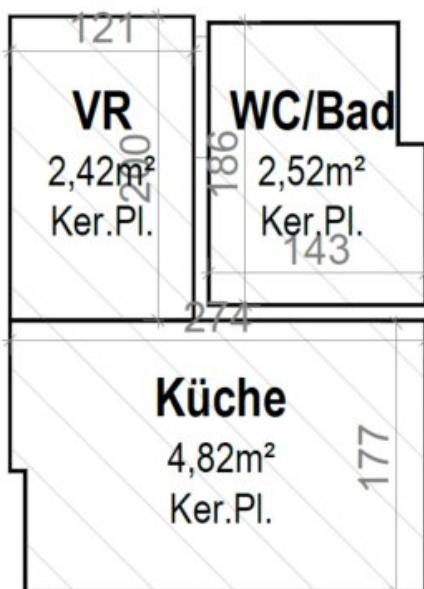
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B







TOP 09



LANDAA

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll sanierte 1-Zimmer-Altbauwohnung in der Marchfeldstraße 15 verbindet den historischen Charme eines klassischen Wiener Hauses mit der Leichtigkeit moderner Ausstattung. Auf **ca. 30,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein helles **Wohn-Schlafzimmer**, ergänzt durch eine **separate Küche** und ein zeitlos **modernes Badezimmer**.

Das gesamte **Altbauhaus wurde vor rund 4 Jahren generalsaniert**: sämtliche Leitungen erneuert, Fassade innen und außen überarbeitet, das Stiegenhaus hochwertig modernisiert und der Anschluss an **Fernwärme** hergestellt. Dadurch profitieren Sie von **niedrigen Betriebskosten** und einem effizienten, nachhaltigen Heizsystem. Parallel dazu wurde auch die Wohnung selbst umfassend erneuert – mit **wunderschönem Parkettboden, hohen Raumdecken, Fußbodenheizung und ansprechenden, modernen Fliesen**.

Aktuell wird die Wohnung **als Airbnb** angeboten und ist **komplett ausgestattet**. Auf Wunsch kann die **gesamte Einrichtung** übernommen werden – ein sofort beziehbares, ebenso wie vermietbares Gesamtpaket.

## Highlights auf einen Blick

- Klassischer **Altbau** in generalsaniertem Zustand (Sanierung Haus vor ~4 Jahren)
- **1 Zimmer** auf ca. 30,54 m<sup>2</sup>
- **1. Liftstock** – barrierearme Erreichbarkeit
- **Separate Küche** mit moderner Einbauküche
- **Fußbodenheizung**, moderne **Sanitärausstattung & Fliesen**
- **Wunderschöner Parkett, hohe Raumhöhe**
- **Fernwärme im Haus ? niedrige Betriebskosten**
- **Komplett möbliert nutzbar; Einrichtung optional übernehmbar**
- Sehr gute **Lage, Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

## Ausstattung

- **Parkettboden** in Wohn-Schlafraum
- **Fußbodenheizung**
- **Moderne Küche** (Einbauküche)
- **Zeitgemäßes Badezimmer** mit ansprechender Verfliesung
- **Hohe Raumdecke** – klassisches Altauge Gefühl
- Optional **vollmöbliert**: Übernahme der kompletten Einrichtung möglich

## Haus & Technik

- **Altbau** mit repräsentativem **Stiegenhaus** – vor 4 Jahren hochwertig modernisiert
- **Leitungen im Haus erneuert**, Fassade **innen & außen** saniert
- Anschluss an **Fernwärme** ? **energieeffizient & kostenschonend**
- **Lift** vorhanden (Wohnung im 1. Liftstock)

Die Wohnung ist **sofort nutzbar** – ob als **Eigennutzung** mit hochwertigem Wohnkomfort oder als **Anlage**. Aktuell wird sie **als Airbnb** geführt; die **komplette Ausstattung** kann auf Wunsch mitübernommen werden.

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 <500m

Höhere Schule <1.500m

**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 <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap