

++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

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,54 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	168.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.500,98 €
Betriebskosten:	68,77 €
Heizkosten:	29,58 €
USt.:	12,80 €
Provisionsangabe:	

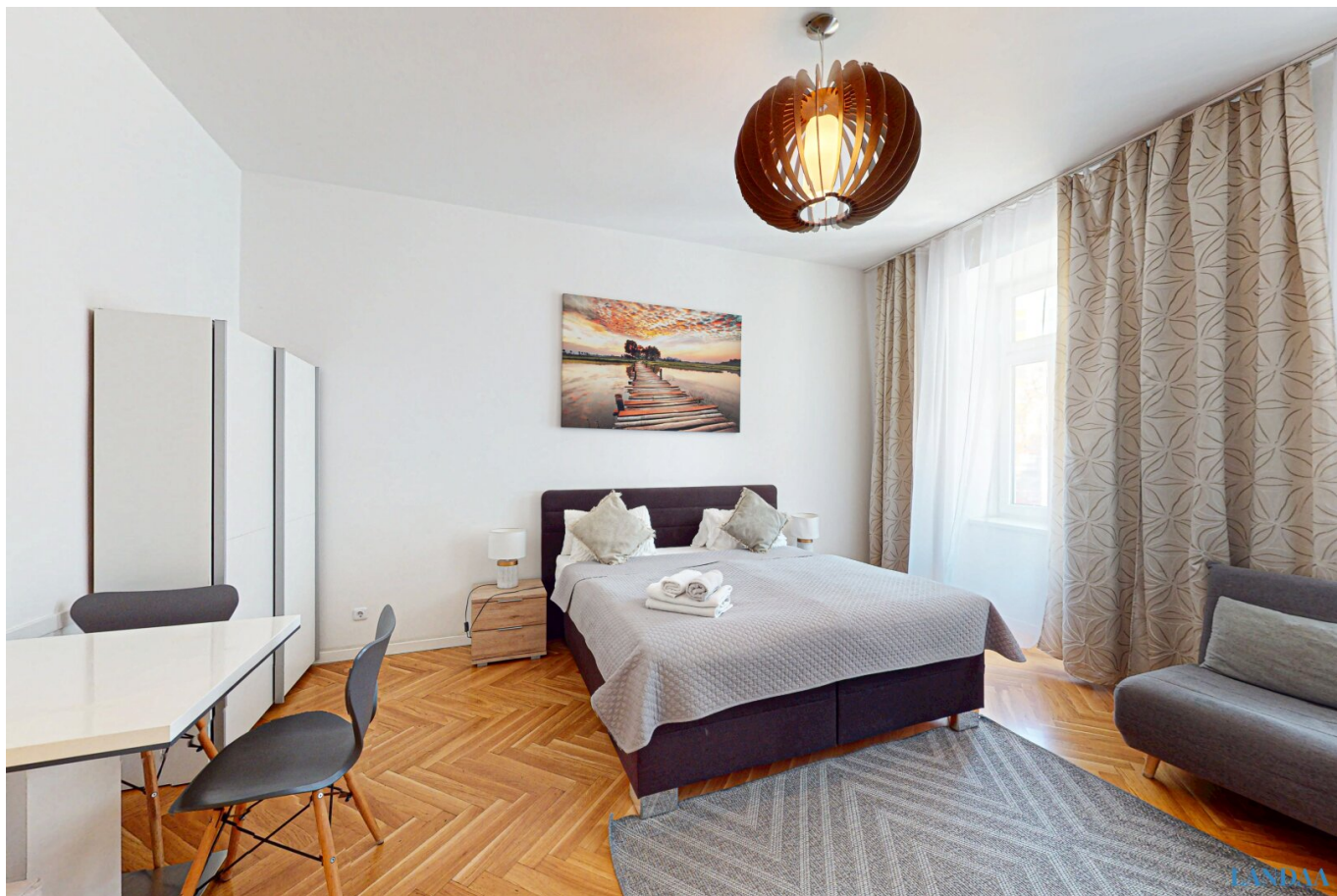
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

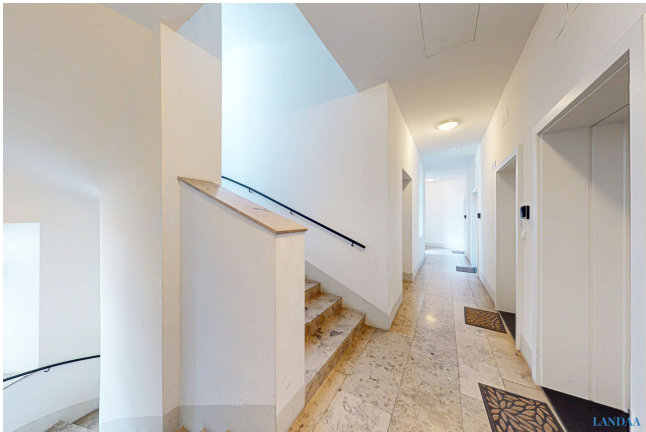
Ihr Ansprechpartner

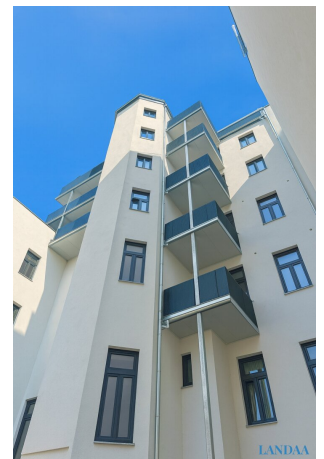
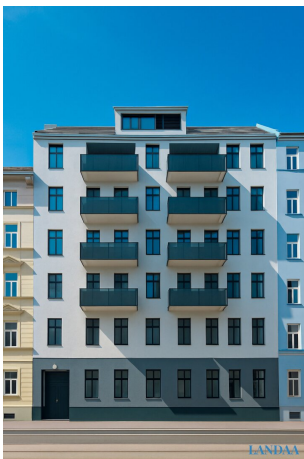


Roman Babadschanov

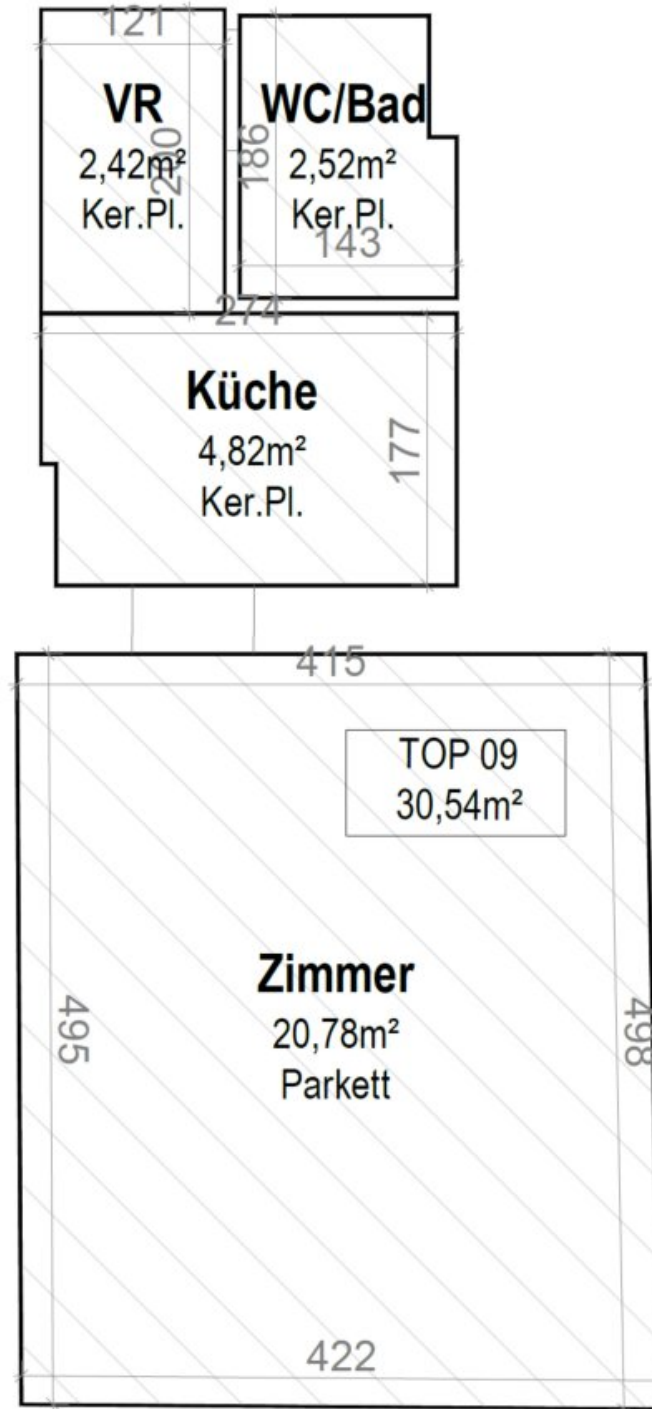
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B







TOP 09



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 m² 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 m²
- **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-Schlafrum
- **Fußbodenheizung**
- **Moderne Küche** (Einbauküche)
- **Zeitgemäßes Badezimmer** mit ansprechender Verfliesung
- **Hohe Raumdecke** – klassisches Altbaugesühl
- 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