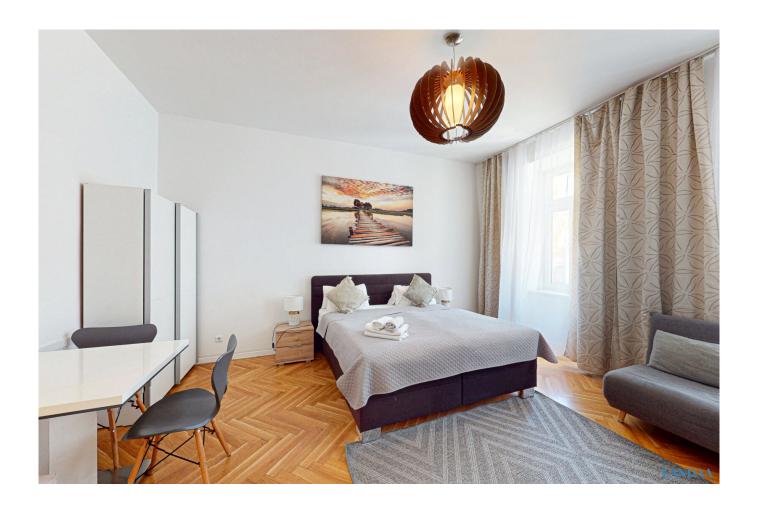
++NEU++ Modern im Altbau - wunderschöne 1 Zimmer Wohnung! Ideal auch zur Vermietung – Top Zustand



Objektnummer: 5116

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Zustand:

Möbliert: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m²: Betriebskosten:

Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1200 Wien Neuwertig

Voll Altbau 30,54 m²

1

3,00 m²

B 40,60 kWh / m² * a

B 0,98

168.000,00 €

5.500,98 €

68,77€

29,58 €

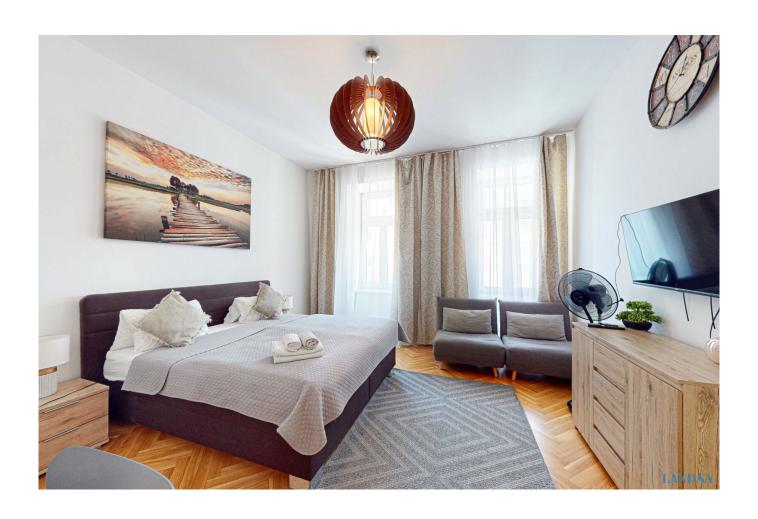
12,80 €

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH Kärntner Ring 10/10B



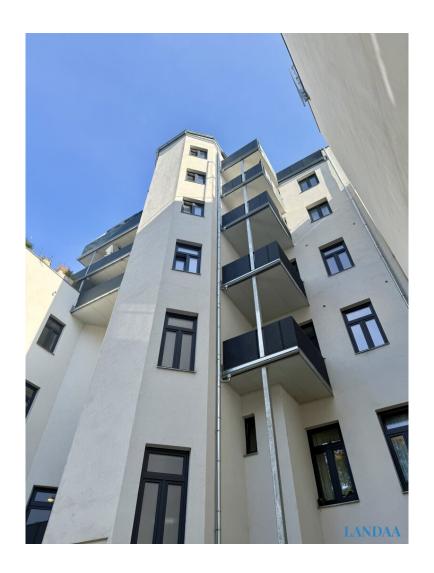






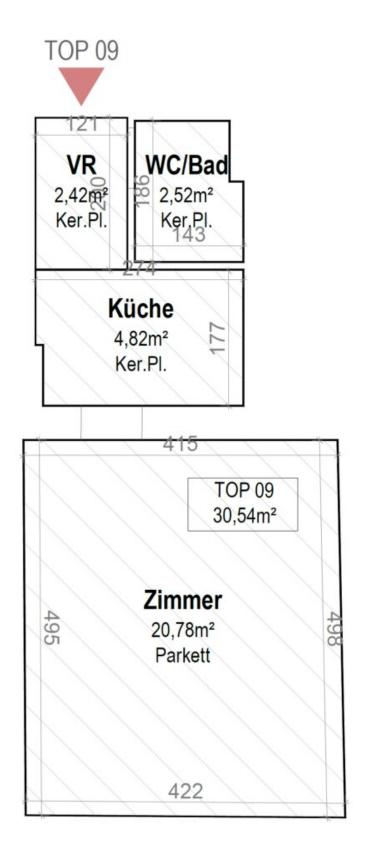












Objektbeschreibung

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, Fußbodenheizungund 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-Schlafraum
- Fußbodenheizung
- Moderne Küche (Einbauküche)
- Zeitgemäßes Badezimmer mit ansprechender Verfliesung
- Hohe Raumdecke klassisches Altbaugefühl
- 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