

++NEU++ Investitionschance im 18. Bezirk – Gut vermietete 1-Zimmer-Wohnung! Toplage von Währing – Ideale Anlage!



Objektnummer: 5145

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,62 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	225.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.539,14 €
Betriebskosten:	119,38 €
Heizkosten:	57,77 €
USt.:	21,18 €
Provisionsangabe:	

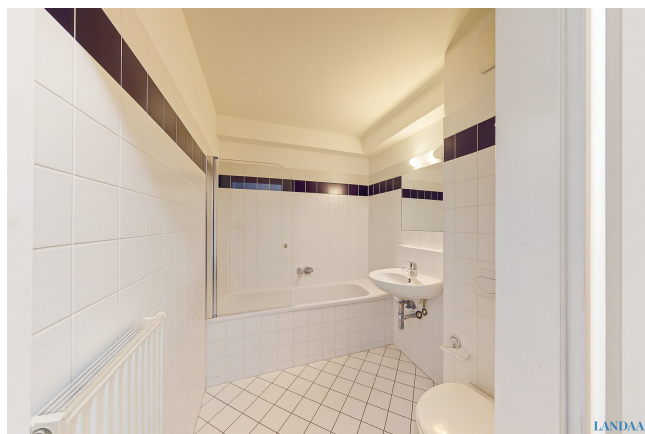
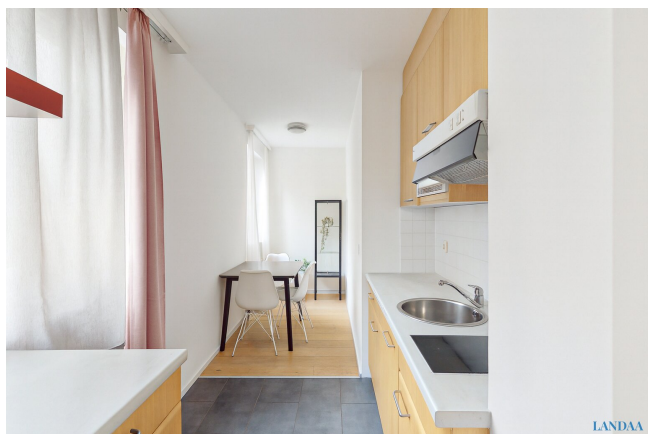
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B







LANDAA

Objektbeschreibung

In einer begehrten Wohnlage des 18. Bezirks steht diese **freundliche und lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von rund **40 m²** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** eines gepflegten Neubauhauses und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie eine sehr funktionale Raumaufteilung.

Der einladende **Vorraum** öffnet den Zugang zu allen Räumen. Das großzügige Wohn- und Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine flexible Gestaltung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die **Küche** ist durch eine Wand vom Wohnbereich getrennt und somit praktisch in den Grundriss integriert.

Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne und WC**

Die Ausstattung umfasst **Parkettböden** in den Wohnräumen, **Fliesen** in den Nassbereichen sowie moderne **Kunststofffenster**, die für gute Dämmung und ein ruhiges Wohlfühlambiente sorgen. Eine **Sicherheitstür** erhöht die Wohnqualität zusätzlich. Die Wohnung befindet sich in einem **guten, gepflegten Zustand**.

Besonders attraktiv für Investoren: Die Wohnung ist aktuell **befristet bis Ende Jänner 2028 gut vermietet**, mit **monatlichen Brutto-Mieteinnahmen von € 600,-**. Der **freie Mietzins** eröffnet langfristig interessante Ertragsperspektiven. Die **geringen Betriebskosten**, welche Warmwasser und Heizung bereits inkludieren, machen das Angebot zusätzlich wirtschaftlich attraktiv.

Auf Wunsch kann ein **Garagenplatz im Haus** um **€ 25.000,-** erworben werden – ein weiterer Vorteil in dieser beliebten Wohngegend.

Highlights auf einen Blick

- ca. **40 m²** Wohnfläche
- **1 Zimmer** mit guter Raumaufteilung
- Helle, ruhige Wohnung im **2. Liftstock**
- Getrennte Küche
- Badezimmer mit **Badewanne, WC**
- **Parkett, Fliesen**, Kunststofffenster, Sicherheitstür

- **Guter Zustand**
- **Befristet vermietet bis Ende Jänner 2028**
- **Monatliche Bruttomiete: € 600,-**
- **Niedrige Betriebskosten inkl. Warmwasser & Heizung**
- **Möglichkeit zum Kauf eines Garagenplatzes (€ 25.000,-)**
- **Attraktive Lage im 18. Bezirk mit sehr guter Infrastruktur**
- **Ideal für Singles, Jungfamilien, Studenten und Anleger**

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 <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap