

**++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

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 52,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.539,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,38 €
<b>Heizkosten:</b>	57,77 €
<b>USt.:</b>	21,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

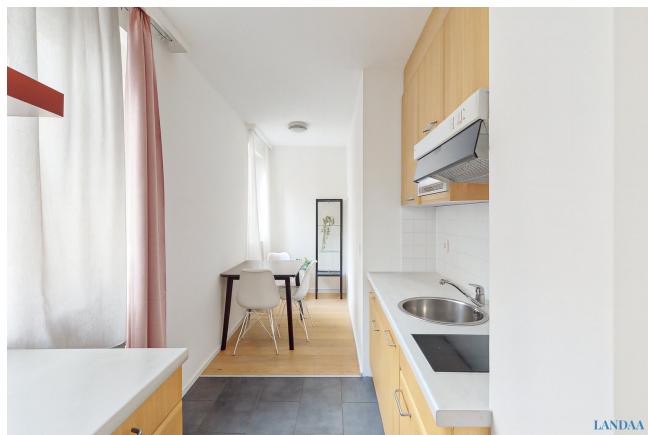


**Roman Babadschanov**

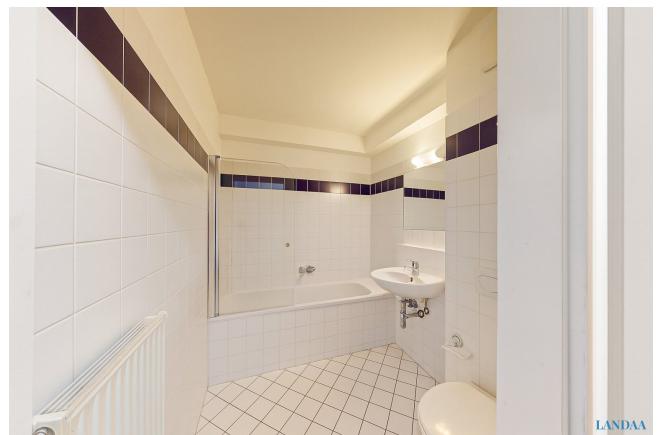
LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B



LANDAA



LANDAA



LANDAA





LANDAA

# Objektbeschreibung

In einer begehrten Wohnlage des 18. Bezirks steht diese **freundliche und lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von rund **40 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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