Anleger aufgepasst - Kurzeitvermietung möglich



Objektnummer: 311031

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draschestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,74 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	499.900,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Heizkosten:	40,56 €
USt.:	20,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift





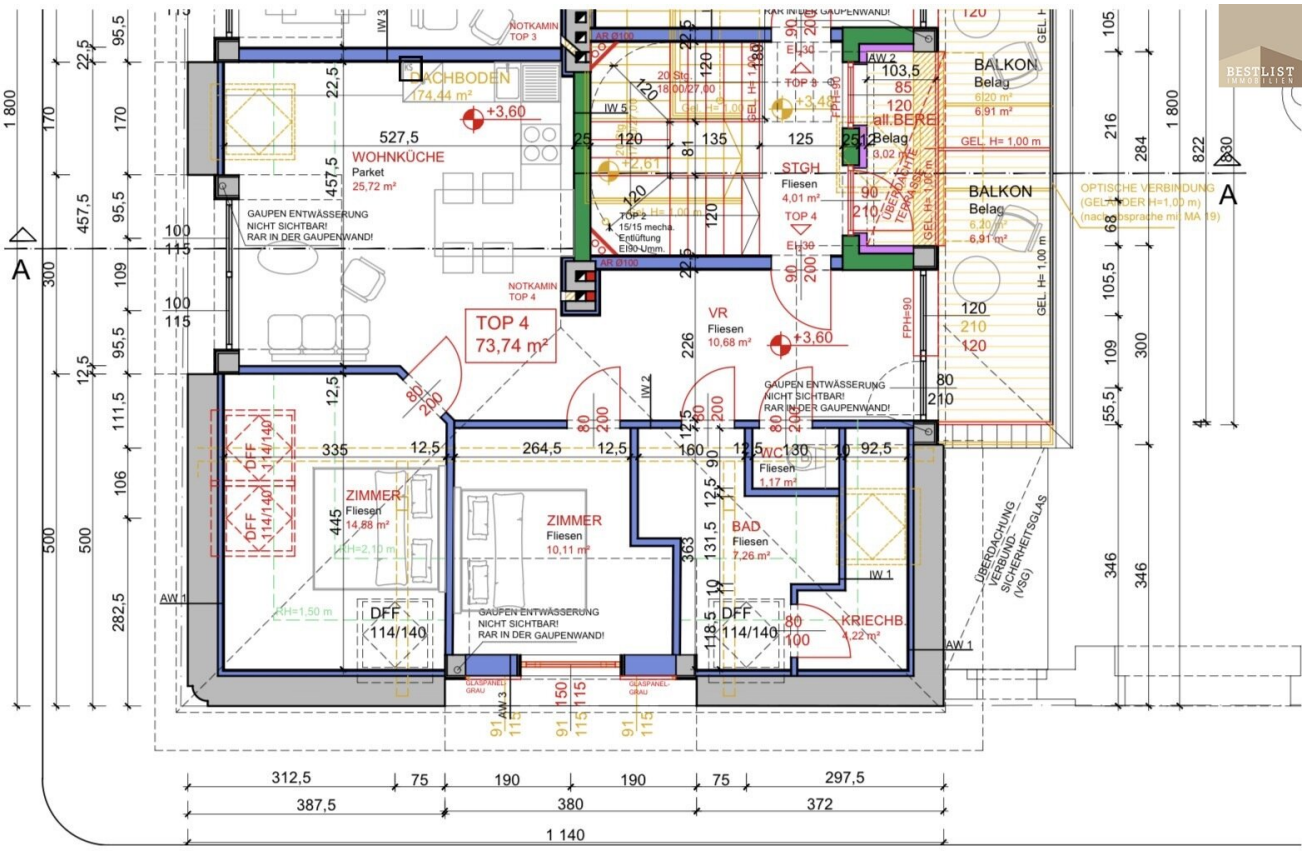









BESTLIST
IMMOBILIEN


TOP 4
73,74 m²
WOHNKÜCHE
Parket
25,72 m²
KÜCHBODEN
74,44 m²
+3,60
527,5
ZIMMER
Fliesen
14,88 m²
ZIMMER
Fliesen
10,11 m²
VR
Fliesen
10,68 m²
BAD
Fliesen
7,26 m²
WC
Fliesen
1,17 m²
STGH
Fliesen
4,01 m²
KRIECHB.
1,22 m²
BALKON
Belag
6,20 m²
6,91 m²
BALKON
Belag
6,20 m²
6,91 m²
all.BERE
Belag
8,02 m²
GAUPEN ENTWÄSSERUNG
NICHT SICHTBAR!
RAR IN DER GAUPENWAND!
NOTKAMIN
TOP 3
NOTKAMIN
TOP 4
TOP 2
15/15 mecha.
Entlüftung
EI90-Umm.
OPTISCHE VERBINDUNG
(GELÄNDER H=1,00 m)
(nach Absprache mit MA 19)
ÜBERDACHUNG
VERBUND-
SICHERHEITSGLAS
(VSG)
DFF
114/140
AW 1
AW 2
AW 3
IW 1
IW 2
IW 3
GLASPANEL
GRAU
312,5
75
190
190
75
297,5
387,5
380
372
1 140

Objektbeschreibung

Diese Wohnung wird zum **Anlegerpreis im Rahmen eines umsatzsteuerpflichtigen Verkaufs** angeboten.

Zum Verkauf gelangt diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Die Lage im **23. Wiener Gemeindebezirk**, kombiniert mit moderner Ausstattung und Freifläche, ermöglicht eine **sachliche, gut kalkulierbare Nutzung** innerhalb eines gefragten Wohnsegments.

Ein Objekt, das sich **strukturiert verwerten** und **situationsabhängig einsetzen** lässt.

Hardfacts

- **Wohnfläche:** ca. **73,74 m²**
- **Zimmer:** 3
- **Balkon**
- **Stockwerk:** Dachgeschoss
- **Baujahr:** ca. 1900, generalsaniert 2024
- **Heizung:** Gas-Hauszentralheizung & Fußbodenheizung
- **Zustand:** vollausgestattet, sofort nutzbar

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines klassischen Wiener Altbaus und verfügt über eine **ausgewogene Raumaufteilung** mit klarer Nutzungsstruktur.

Der zentrale Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Einheit. Zwei **separat begehbare Zimmer** ermöglichen unterschiedliche Vermietungsmodelle und sprechen mehrere Zielgruppen an.

Das Badezimmer ist sehr modern ausgeführt und mit Dusche, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein **separates WC** ergänzt das Raumangebot.

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume, der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und erhöht die **Marktfähigkeit** der Wohnung.

Parkettböden und Fußbodenheizung entsprechen einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard und unterstützen eine **reibungslose Vermietung**.

Lage & Infrastruktur

Der Standort in **1230 Wien – Liesing** bietet eine **nachfrageorientierte Kombination** aus Wohnumfeld und Verkehrsanbindung.

- Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz

- öffentliche Verkehrsanbindung über mehrere Buslinien

- rasche Erreichbarkeit der **A23**

- gute Anbindung an Innenstadt, Wirtschaftsstandorte und Stadtausfahrten

- grün- und Erholungsflächen im näheren Umfeld

Diese Dachgeschosswohnung bietet eine **klare Struktur, zeitgemäße hochwertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten**.

Ein Objekt, das sich ohne erklärungsbedürftige Besonderheiten **einfach positionieren** lässt und damit eine **solide Grundlage für Vermietung** darstellt.

Der angebotene Kaufpreis beträgt:

- €499.900,– zzgl. 20 % USt.

Ein KFZ-Stellplatz im Innenhof steht optional zur Verfügung

- €20.000,– zzgl. 20 % USt.

Gerne stellen wir Ihnen diese Wohnung persönlich vor und erläutern die möglichen Nutzungsszenarien im Detail.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap