

## Anleger aufgepasst - Kurzzeitvermietung möglich



**Objektnummer: 311031**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Draschestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	73,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	499.900,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Heizkosten:	40,56 €
USt.:	20,93 €
Provisionsangabe:	

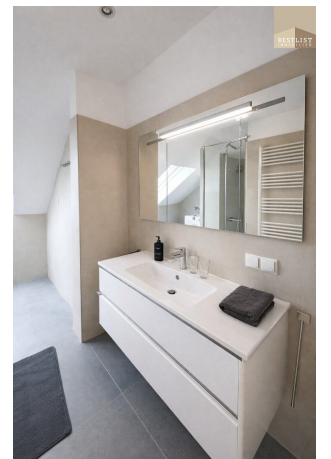
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

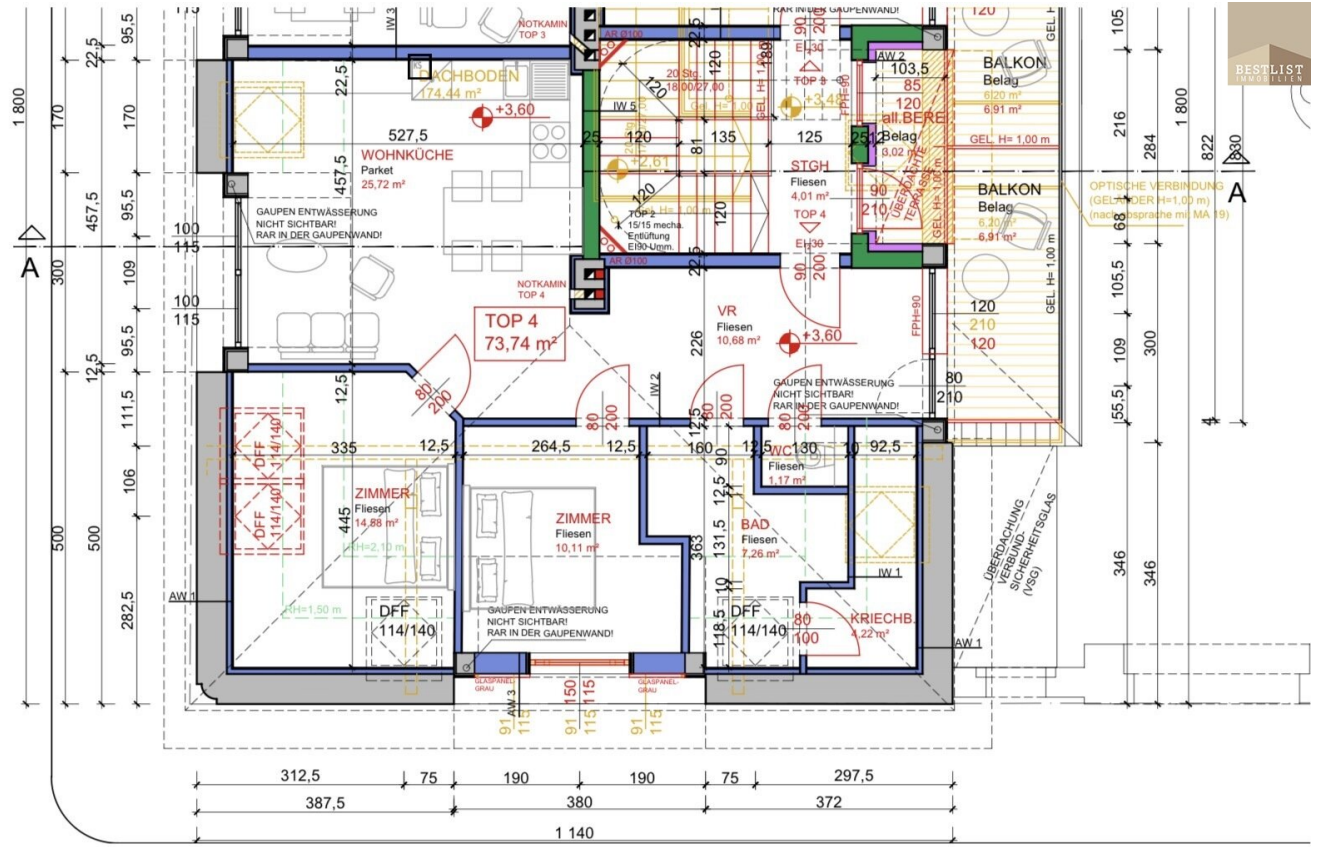


Florian Stift









## 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 m<sup>2</sup>**
- **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!

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