Exlusive Anlegerwohnung in Bestlage



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/45607

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	64,35 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 137,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,93
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	86,76 €
USt.:	7,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

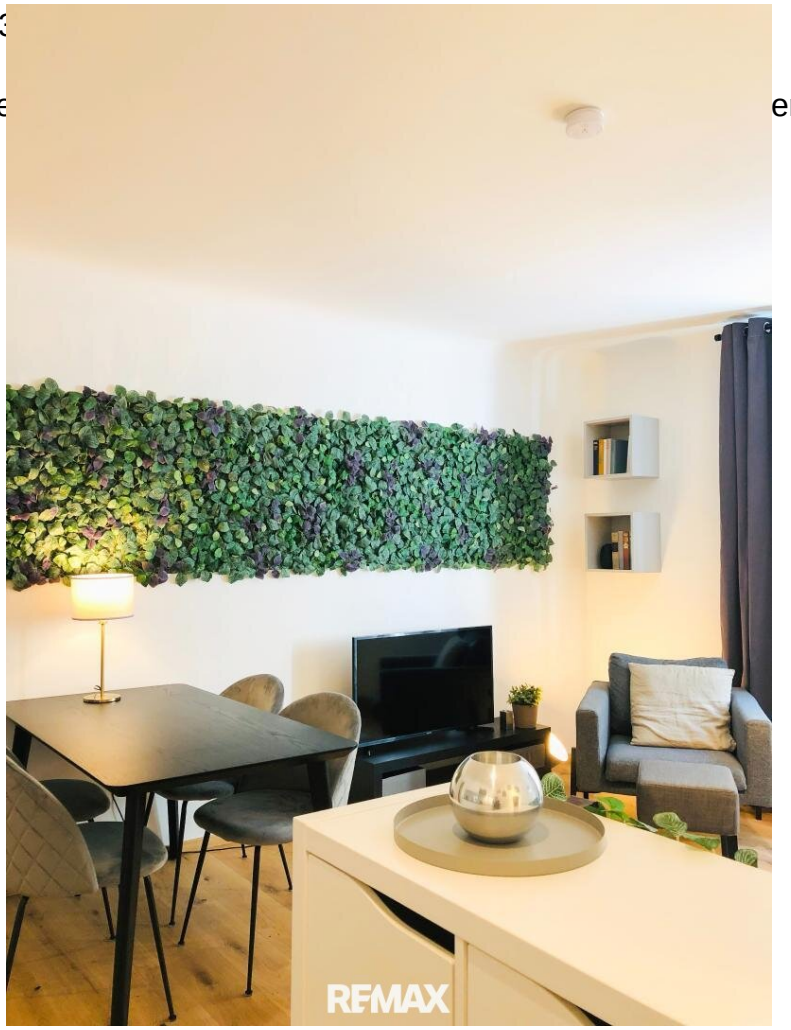


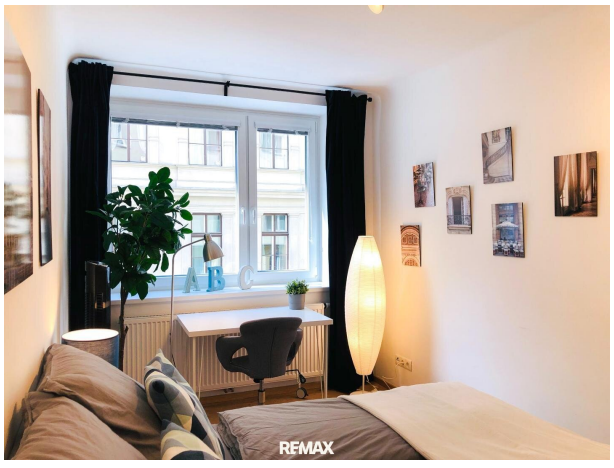
Mag. Hüseyin Kocintar

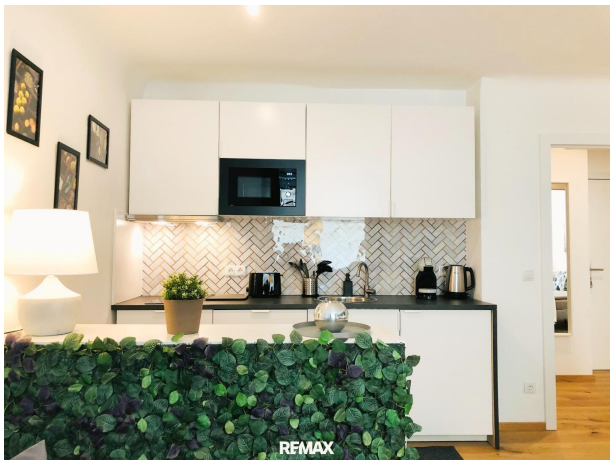
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

H +43 660 383 73 03

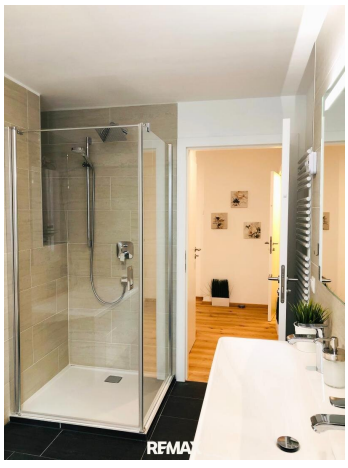
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

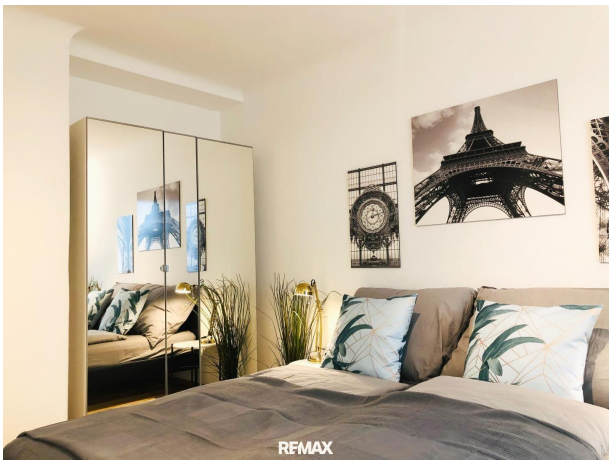







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

TOP 10

Lage	2. DG
VR	6,84 m²
WOHNKÜCHE	20,53 m²
ZIMMER 1	12,29 m²
ZIMMER 2	10,93 m²
WC	0,94 m²
AR	1,60 m²
BAD	8,32 m²
GESAMT WNF	**64,55 m²**
BELLER	ca. 2 m²



GÖLS
DORF
GASSE

GÖLSDORFGASSE 2
1010 WIEN

REMAX

Objektbeschreibung

Urbanes City-Wohnen in Bestlage – Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung beim Rudolfspark

In absoluter Zentrumslage des 1. Bezirks, nur wenige Gehminuten vom Rudolfsplatz und Stephansplatz entfernt, erwartet Sie eine modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung wurde 2022 modernisiert und wird vollmöbliert angeboten – auf Wunsch auch ohne Möblierung.

Highlights auf einen Blick:

* Wohnfläche: ca. 64,35 m²

* 3 Zimmer: 2 Schlafzimmer, großzügige Wohnküche

* Bad mit Wanne und Dusche | Separates WC | Abstellraum

* Modernisierung 2022

* 2. Obergeschoss mit Lift

* Hochwertige Ausstattung inkl. moderner Küche

* Kaufpreis: € 699.000,–

* Betriebskosten: ca. € 95,44 brutto

Lagevorteile:

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige Lage im Herzen Wiens. In direkter Umgebung finden sich der Rudolfspark, der Donaukanal, zahlreiche Nahversorger, charmante Cafés und ein reichhaltiges kulturelles Angebot. Die Anbindung ist exzellent: U-Bahnlinien U1, U2, U3, U4 sowie Straßenbahnlinien 1 und 2 sind fußläufig erreichbar.

Ideal für Eigennutzer und Anleger:

Dank intelligenter Raumaufteilung eignet sich die Wohnung perfekt für Stadtliebhaber oder als repräsentatives Zweitdomizil. Auch für Anleger ist die Wohnung aufgrund des Mietwerts in dieser Lage besonders interessant – Vermietung zum angemessenen Mietzins ist möglich.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap