

**Exclusive Anlegerwohnung in Bestlage - Sofort vermietbar,  
freier Mietzins!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/45607**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	64,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,98
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,76 €
<b>USt.:</b>	7,53 €

## Ihr Ansprechpartner

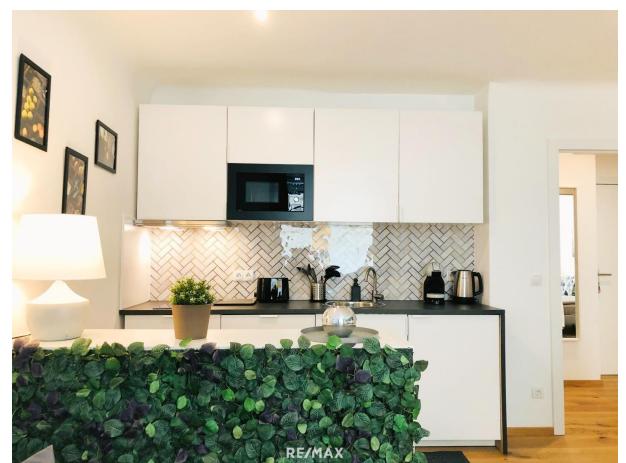
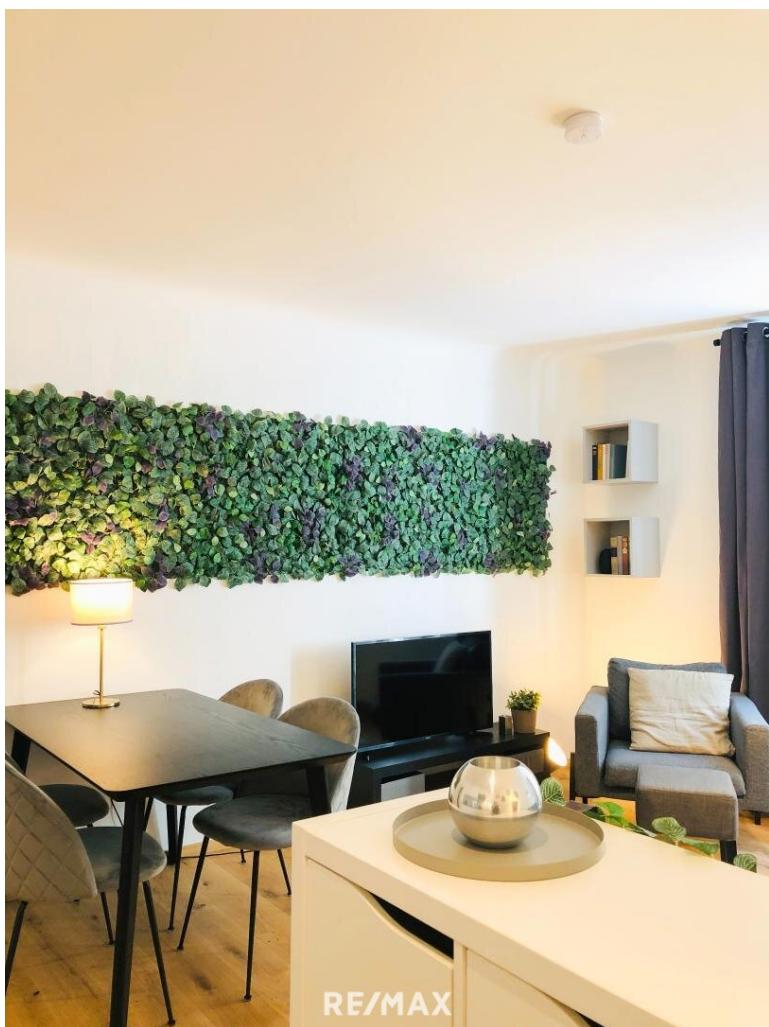


**Mag. Hüseyin Kocintar**

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

H +43 660 383 73 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**TOP 10**

Lage 2.  
DG

W1	6,84 m <sup>2</sup>
WOKRUECKE	20,55 m <sup>2</sup>
DINING L	22,74 m <sup>2</sup>
DINING P	13,97 m <sup>2</sup>
WC	0,64 m <sup>2</sup>
A1	1,60 m <sup>2</sup>
BAD	8,31 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT MWB</b>	<b>64,55 m<sup>2</sup></b>
HELLER	ca. 2 m <sup>2</sup>



GÖLSDORF  
GASSE

GÖLSDORFGASSE 2  
1110 WIEN



Die Wohnungen haben viele Vorteile:  
große Einheiten mit viel Platz für die ganze  
Familie, tolle Wohnküche mit viel Platz  
für die gesamte Familie und großzügige  
Terrasse mit viel Platz für die gesamte  
Familie. Die Wohnküche ist sehr groß  
und hat einen großen Tisch für die gesamte  
Familie. Die Wohnküche ist sehr groß  
und hat einen großen Tisch für die gesamte  
Familie.



SEHEN GÖLDFER INNOSTIEN

HANDEL IN GÖLDFER 20  
1110 WIEN  
OFICIELLE WEBSITE  
+43 1 311000

# Objektbeschreibung

Urbanes City-Wohnen in Bestlage – Hochwertig sanierte 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 2024 umfassend und hochwertig renoviert und wird vollmöbliert angeboten – auf Wunsch auch ohne Möblierung.

Highlights auf einen Blick:

- \* Wohnfläche: ca. 64,35 m<sup>2</sup>
- \* 3 Zimmer: 2 Schlafzimmer, großzügige Wohnküche
- \* Bad mit Wanne und Dusche | Separates WC | Abstellraum
- \* Komplettsanierung 2024
- \* 2. Obergeschoss mit Lift
- \* Hochwertige Ausstattung inkl. moderner Küche
- \* Provisionsfrei | Kaufpreis: € 897.000,—
- \* 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