

Sanierte Wohnung mit Anleger- und Eigennutzungspotenzial



Wohnzimmer

Objektnummer: 1945/2237

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1960
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,74 m ²
Heizwärmebedarf:	D 112,28 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	152,17 €
Heizkosten:	147,82 €
USt.:	15,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

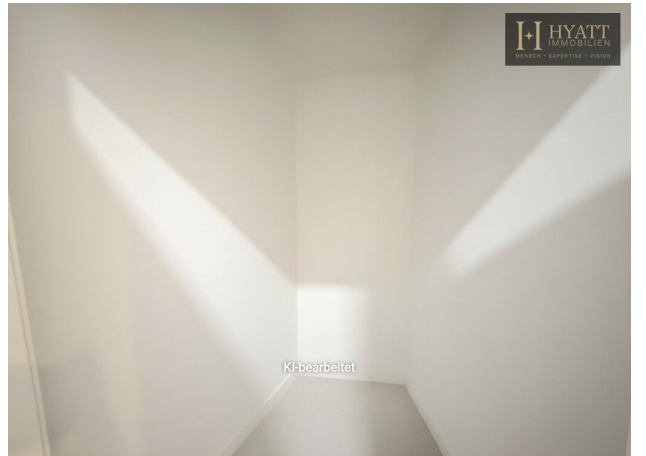


MA Susi El-Saghir

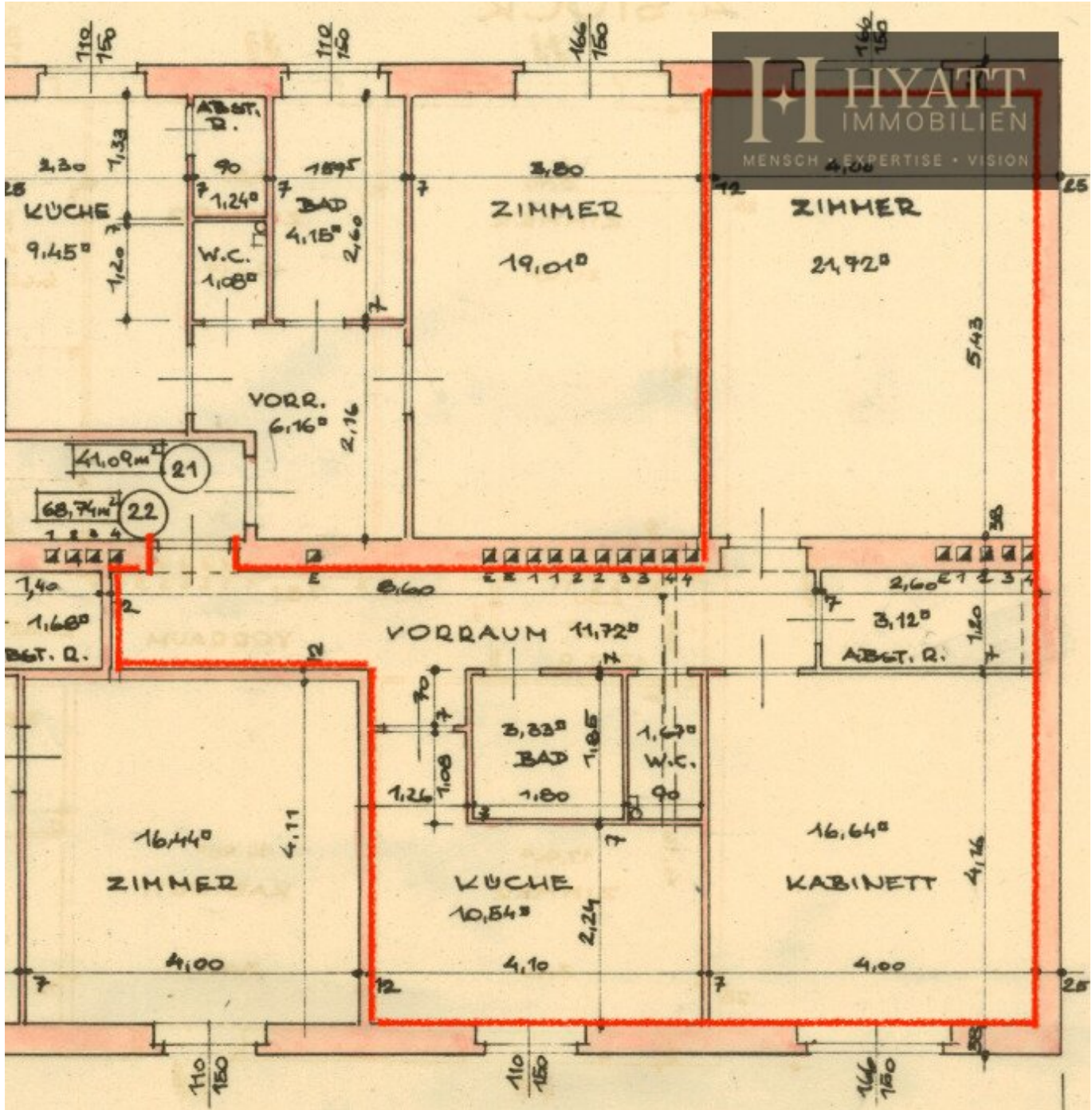
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 699 13582670









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **neuwertig sanierte Wohnung im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift**. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, klare Grundrisstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl als **Anlegerwohnung** als auch zur **späteren Eigennutzung**.

Raumaufteilung & Flächen

Die Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- **Zimmer 1: 21,72 m²**
- **Zimmer 2: 16,64 m²**
- **Vorraum: 11,72 m²**
- **Küche: 10,54 m²**
- **Badezimmer: 3,33 m²**
- **Abstellraum: 3,12 m²**
- **WC: 1,67 m²**

Die Räume sind zentral begehbar, gut proportioniert und vielseitig nutzbar – ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder zur Vermietung.

Zustand

Die Wohnung wurde **saniert** und befindet sich in einem **sehr guten, zeitgemäßen Zustand**. Die Sanierung umfasst die wesentlichen Wohnbereiche und ermöglicht einen sofortigen Weiterbetrieb als Anlageobjekt bzw. einen problemlosen Einzug nach Freiwerden der Wohnung.

Vermietung / Nutzung

Derzeit ist die Wohnung **vermietet**. Der **Mietvertrag läuft 01/2028 aus**, wodurch sich die Immobilie ideal als **Anlegerwohnung mit späterer Eigennutzung** eignet – eine attraktive Kombination aus laufenden Einnahmen und langfristiger Wohnperspektive.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap