

**# SQ - SMART LIVING IN FAVORITEN – DEIN APARTMENT.  
DEIN INVESTMENT - RENDITEN AB 8%**



**Objektnummer: 21636**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	19,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	19,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

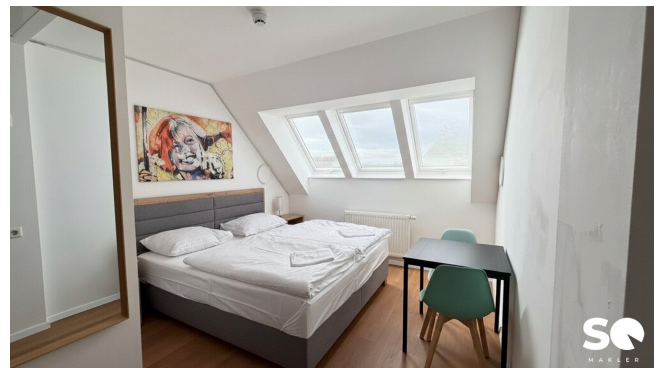


### **B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

T 0676844299202  
H 0676844299202

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



# Objektbeschreibung

## Attraktive Investmentchance & urbanes Wohnen

In begehrter Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks entsteht ein modernes Apartmentprojekt mit parifizierten Einheiten – ideal für Eigennutzer und Anleger.

## Das Konzept

Ein bestehender Hostelbetrieb wird hochwertig adaptiert und in einzelne, eigenständige Apartments aufgeteilt. Der Einzelabverkauf ermöglicht maximale Flexibilität – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder als Investment.

## Die Einheiten

- Wohnungsgrößen von ca. **15 m<sup>2</sup> bis 30 m<sup>2</sup>**
- Kompakte, effizient geschnittene **1-Zimmer-Apartments**
- Jedes Apartment mit **eigenem Bad/WC**
- **Küchen optional** einbaubar – individuell gestaltbar
- Ideal als **Starterwohnung, Pendlerwohnung oder Kurzzeitvermietung**
- **Kaufpreise ab € 89.000,--**

## Highlights

- Attraktive Lage im **10. Bezirk (Favoriten)**
- Sehr gute **öffentliche Verkehrsanbindung**
- Hohe Nachfrage nach **kleinen Wohneinheiten**

- Perfekt für **Airbnb / Kurzzeitvermietung** (je nach Widmung)
- Niedrige Einstiegspreise – hohe Renditechancen
- Renditeerwartungen ab 8% Netto
- Die Liegenschaft befindet sich auf einem Baurecht

## **Lage & Umgebung**

Der 10. Bezirk zählt zu den dynamischsten Entwicklungsgebieten Wiens. Durch die Nähe zur Innenstadt, ausgezeichnete Infrastruktur sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote bietet die Lage höchste Lebensqualität.

## **Ihre Vorteile auf einen Blick**

- ? Leistbare Einstiegspreise
- ? Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- ? Wertsteigerungspotenzial
- ? Kompakte Einheiten – leicht vermietbar

## **Jetzt informieren & Einheiten sichern!**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, Grundrisse und Besichtigungstermine.

Arkadi Moullaev, BA.

[moullaev@stadtquartier.at](mailto:moullaev@stadtquartier.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap