Top-sanierte Anlegerwohnung in Bestlage Margareten – 3 Zimmer | Hochparterre



Objektnummer: 1901/65

Eine Immobilie von Conzeptio Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anzengrubergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	D 133,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,39
Kaufpreis:	548.000,00 €
Betriebskosten:	180,75 €
USt.:	18,08 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Uwe Reischer

Conzeptio Immobilien GmbH
Anton-Baumgartner-Straße 44 / A5 / 232
1230 Wien

T 069918828552

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













Verkaufsplan



Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen des 5. Bezirks gelangt diese **stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre** zum Verkauf. Die Liegenschaft wurde **1950 errichtet**, die Wohnung selbst **2022 hochwertig generalsaniert** – ideal für Anleger, die auf Substanz und moderne Qualität setzen.

Link zur 360° Tour: https://squarebytes.at/anzengrubergasse20top1/

Highlights auf einen Blick:

- ca. **75 m² Wohnfläche**
- **Hochparterre** (mehr Privatsphäre & Sicherheit)
- **3 Zimmer**
    - 1 ruhig **hofseitig**
    - 2 **straßenseitig**
- **separate Küche mit Essbereich**
- **hochwertiger Eichen-Parkettboden**
- **modernes Designer-Badezimmer** mit Badewanne
- **separates WC**

- **stilvolle Fliesen im Bad/WC**
- **moderne Einbauküche**
- **Generalsanierung 2022**

Wohngefühl & Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt durch einen **großzügigen Eingangsbereich** und ein modernes, hochwertiges Gesamtbild. Die Kombination aus edlem Parkett und stilvollen Fliesen sorgt für ein zeitloses Wohngefühl. Das **Badezimmer** präsentiert sich modern und hochwertig mit klarer Linienführung und Badewanne. Die **Küche** ist funktional ausgestattet und optimal in den Grundriss integriert.

Heizung:

Die Beheizung erfolgt über ein modernes Gas-Brennwertgerät. Diese Technologie sorgt für eine effiziente und energiesparende Wärmeversorgung und entspricht aktuellen Standards.

Perfekte Anlegerwohnung – langfristig vermietet:

Die Wohnung ist **bis 30.11.2032 vermietet** und bietet somit **stabile, planbare Einnahmen**.

- **Bruttomiete:** € 1.236,51
- **Betriebskosten:** € 283,41
- **Nettomiete: € 953,10 / Monat**

Renditepotenzial & Perspektive:

Durch die attraktive Lage und die hochwertige Sanierung besteht langfristig **sehr gutes Wertsteigerungs- und Mietsteigerungspotenzial**. Nach Ablauf des Mietverhältnisses bietet sich zusätzlich die Möglichkeit, die Miete neu zu optimieren oder die Wohnung strategisch neu zu positionieren.

Option Eigennutzung:

Nach Ende des bestehenden Mietvertrages eignet sich die Wohnung auch ideal für die **Eigennutzung** – sei es als urbaner Hauptwohnsitz oder als wertbeständige Stadtwohnung in zentraler Lage.

Link zur 360° Tour: https://squarebytes.at/anzengrubergasse20top1/

Bitte um schriftliche Anfragen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap