

**Top Möglichkeit! Serviced Apartment Nähe Rathaus,
Knapp 6% Rendite!**



Schlafzimmer

Objektnummer: 7939/2300162879

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 167,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,47
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	192,80 €
USt.:	19,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

David Stec

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410019

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







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des begehrten 1080 Wien – eine neuwertige, stilvolle Wohnung, die modernes Wohnen mit urbanem Flair perfekt verbindet. Dieses exklusive Apartment bietet auf großzügigen 80,6 m² drei helle Zimmer, die viel Raum für Ihre individuellen Wohnträume schaffen.

Einzigartige Möglichkeit ein Serviced Apartment, innerhalb vom Gürtel, unbefristet Gewidmet zu erwerben (6Betten). Die Wohnung wurde nach allen Brandschutz Vorgaben saniert. Die Wohnung liegt im 3.Regelgeschoss.

Das Apartment kann auch als Wohnung erworben werden zu einem Preis von 890.000,-. Dies Bedarf einer Rückumwidmung und kann vom Verkäufer erledigt werden.

Die Wohnung teilt sich auf:

- Vorzimmer
- Wc
- Bad+Wc
- Bad
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

Highlights der Wohnung:

- unbefristete Beherbergung (Booking, Airbnb ganzes Jahr möglich)
- Begehrte Lage im 8. Bezirk
- Ca. 650 Meter Fußweg zu Rathausplatz
- Aufwertung des Hauses durch Dachgeschoßausbau
- Repräsentatives Gründerzeithaus
- Hohe Räume und klassische Wiener Altbaucharakter
- bei normaler Vermietung 6,44,- EURO/m² Lagezuschlag laut Stadt Wien
- Betriebskosten ca. 2,53,- Euro/m²
- möglicher Jahresertrag bei Selbstbetreibung - ca. 70.000,- (Nachweisbar)
- komplette Wohnung 2025 saniert
- Einbau für Klimagerät vorbereitet, also jederzeit Nachrüstbar ohne großen Aufwand
- Fußbodenheizung, Einbauküche, alles möbeliert
- Lifteinbau wird vertraglich zugesichert und erfolgt innerhalb von 36 Monaten im Zuge des Dachgeschoßausbaus

Im Zuge des Dachgeschoßausbaus werden darüber hinaus das Stiegenhaus neu ausgemalt sowie der Innenhofbereich hochwertig neugestaltet, wodurch das gesamte Gebäude zusätzlich aufgewertet wird.

Erwerben Sie bereits heute diese attraktive Bestandsimmobilie und profitieren Sie künftig zusätzlich von den erheblichen Aufwertungen des Hauses.

Dieses Apartment verbindet Komfort, zentrale Lage und eine hochwertige Ausstattung zu einem attraktiven Gesamtpaket. Für einen Kaufpreis von 1.200.000 Euro erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein neues Kapitel voller Lebensqualität im 8. Bezirk von Wien.

Vertragserrichter: Dr. Joachim Schallaböck

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin! Hier wartet Ihr neues Zuhause auf Sie.

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap