

## Exklusives Altbau-Anlage-Juwel am Naschmarkt: Ruhige Hoflage trifft urbane Perfektion



**Objektnummer: 1945/2390**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	51,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	98,75 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

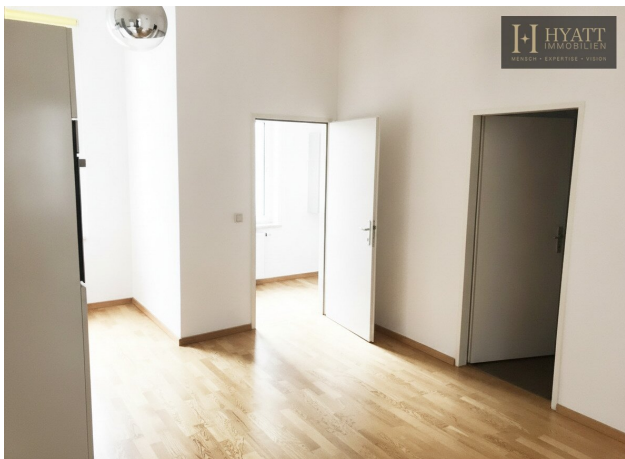
## Ihr Ansprechpartner



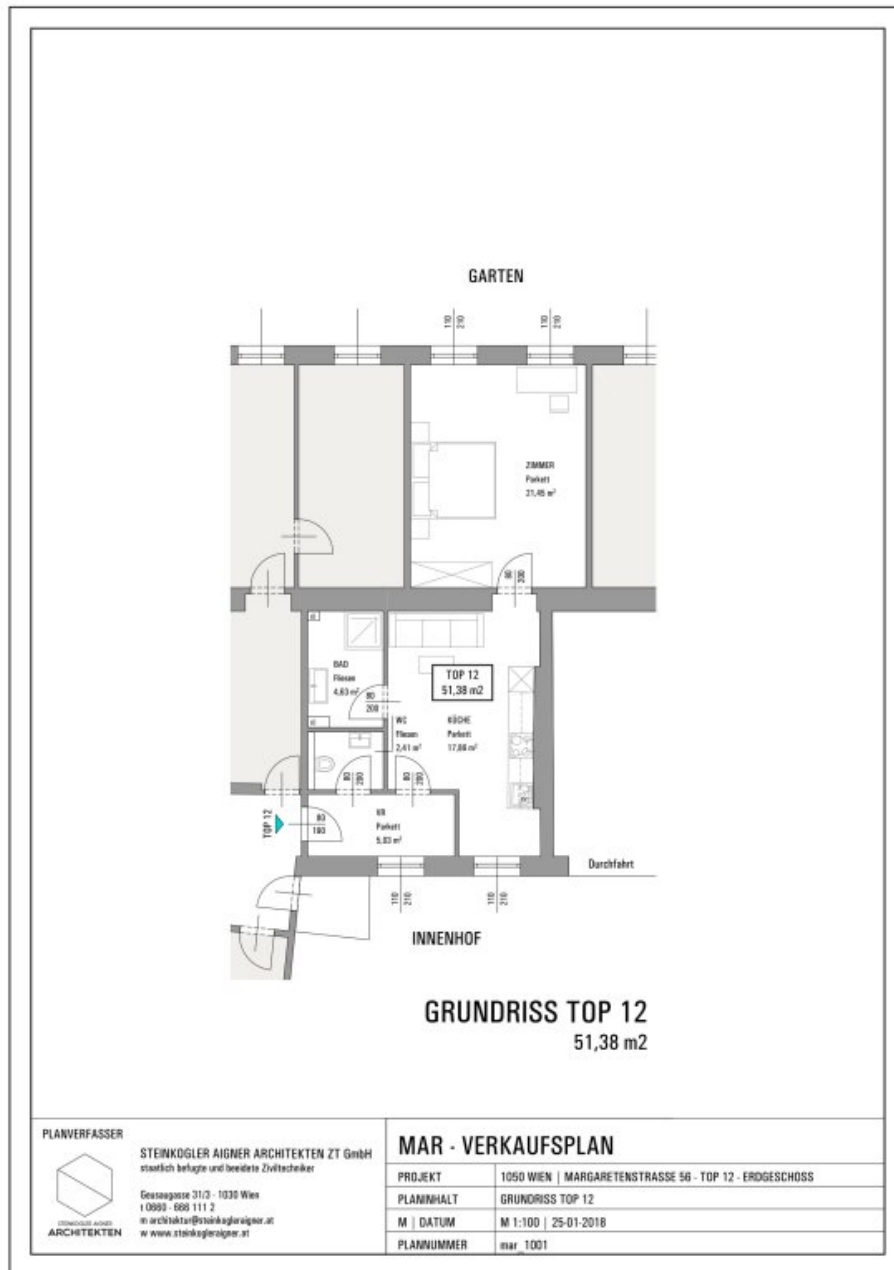
**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien

T +43 1 9561781  
H +43 676 775 37 99







## Objektbeschreibung

Die im Erdgeschoss liegende Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich – da derzeit noch bis Juli 2026 exzellent vermietet – ideal als ertragreiche Vorsorgewohnung. Die Mieterin ist gerne bereit, den Mietvertrag zu verlängern!

- **Wohnfläche:** ca. 51,38 m<sup>2</sup>
- **Wohnungsaufteilung:** geräumiger Vorraum, getrenntes WC mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken, mondäner Küchenbereich (ca. 17,8m<sup>2</sup>) zentral positioniert in der Wohnung mit Markeneinbauküche von welcher man ins ruhige Schlafzimmer gelangt (ca. 21,45m<sup>2</sup>). Kellerabteil vorhanden.
- **Zustand:** Neuwertig; die Immobilie präsentiert sich in einem guten Pflegezustand, der an einen Erstbezug erinnert.
- **Highlights:** Authentischer Altbaucharme, gepflegte Holz-Parkettböden und eine absolute Ruhelage fernab des Straßenlärms.
- **Hauszustand:** Der Hauszustand kann allgemein als gut und wirtschaftlich nachhaltig betrachtet werden und es sind aus technischer Sicht keine Sanierungsmaßnahmen geplant. Rücklagenstand Ende Dezember 2025: € 83.000,--

**Kontakt** Überzeugen Sie sich persönlich vom enormen Potenzial dieser Immobilie. Wir laden Sie herzlich zu einer diskreten und seriösen Besichtigung ein – kontaktieren Sie uns für Ihre individuelle Terminvereinbarung.

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap