Gepflegtes 3-Zimmer-Raumwunder in absoluter Ruhelage von Favoriten!



Objektnummer: 8086/491

Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Muhrengasse 51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	183,00 €
Sonstige Kosten:	72,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Heiss

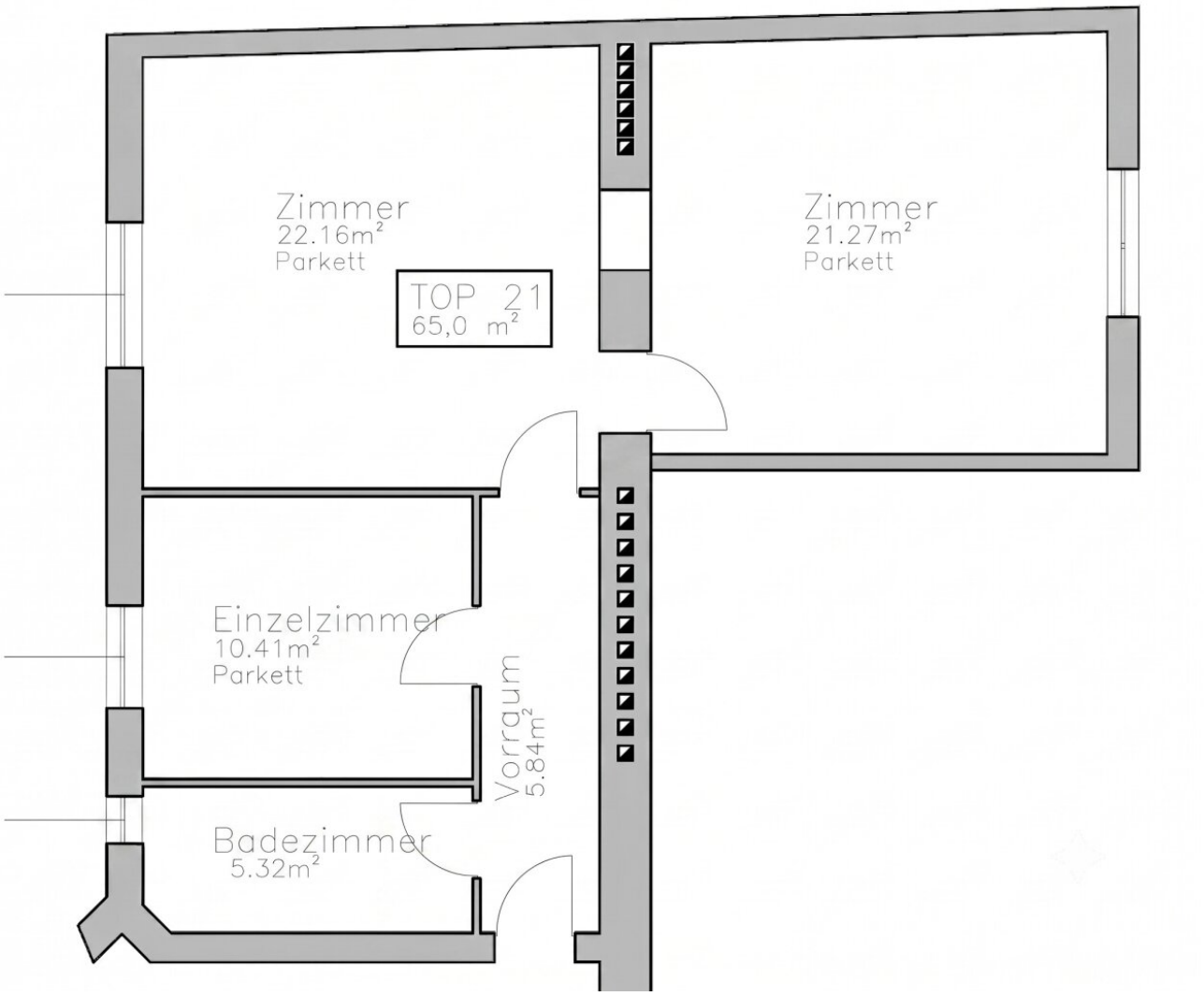
DAHEIM D.A. Immobilien GmbH
Millergasse 13/1
1060 Wien










Zimmer
22.16m²
Parkett
TOP 21
65,0 m²
Zimmer
21.27m²
Parkett
Einzelzimmer
10.41m²
Parkett
Vorraum
5.84m²
Badezimmer
5.32m²

Objektbeschreibung

Sie suchen ein hochrentables Anlageobjekt mit starkem Cashflow in absolut ruhiger Lage des 10. Bezirks?

Dann ist dieses Angebot Ihre Chance! Fordern Sie direkt das Exposé an, um alle Details zu erhalten.

Rendite mit Sicherheit: Ihr neues Top-Investment in der Muhrengasse!

- **Top-Infrastruktur & Ruhelage:** Wohnen in einer hervorragend angebundenen Gegend in Favoriten, die gleichzeitig durch absolute Ruhelage besticht. U-Bahn, Hauptbahnhof und Supermärkte sind in wenigen Gehminuten erreichbar – eine eingebaute Garantie für dauerhafte und unkomplizierte Vermietbarkeit.

- **Effizientes Raumwunder (3 Zimmer):** Auf **ca. 65 m²** Wohnfläche erwartet Sie eine perfekt aufgeteilte **3-Zimmer-Wohnung**, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder als am Markt heiß begehrte Wohngemeinschaft (WG) eignet.

- **Das "Daheim"-Highlight (Sofort ertragreich!):** Hier sichern Sie sich wertstabile Einnahmen ab dem ersten Tag! Die Wohnung generiert aktuell eine verlässliche Mieteinnahme von **1.000.- € brutto im Monat**. Zudem wurde bereits investiert: Die Elektrik ist erneuert und in den Wohnräumen liegen pflegeleichte Laminatböden.

- **Top-Konditionen:** Das Objekt in diesem gepflegten Zustand wird zu einem äußerst fairen und attraktiven Kaufpreis von **199.000.- €** angeboten.

- **Großer Investoren-Vorteil:** Ein massiver Pluspunkt für Ihre Renditestruktur: Aufgrund des geschichtlichen Wiederaufbaus nach einer Totalzerstörung gilt für dieses Gebäude die seltene Ausnahme des **angemessenen Mietzinses** statt des gedeckelten Richtwerts.

Hinweis zu den Fotos: Um Ihnen das volle Potenzial der Räumlichkeiten zu zeigen, wurden die Bilder mittels KI virtuell aufgeräumt ("Decluttering").

Neugierig geworden? Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an, um den Grundriss und alle weiteren Details zu erhalten.

Sie haben Fragen oder wollen direkt besichtigen? Dann rufen Sie am besten gleich an - **+43 664 9302 1686** - Josef Heiss, DAHEIM D.A. Immobilien GmbH.

Wissen Sie, was Ihre Immobilie aktuell wert ist? Transparenz schafft Sicherheit. Egal, ob Sie Verkaufsgedanken hegen oder einfach nur Ihren Marktwert kennen möchten: Wir bieten Ihnen eine kostenlose & unverbindliche Online-Marktwertanalyse. Erhalten Sie in wenigen Minuten eine professionelle Ersteinschätzung – persönlich verifiziert von Daheim Immobilien.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Bezüglich der Angabe zum angemessenen Mietzins aufgrund des Wiederaufbaus nach Totalzerstörung wird jegliche Haftung oder Gewährleistung ausgeschlossen. Diese Information ist aus den historischen Unterlagen „Info Förderung BMWET“ ersichtlich und vom Käufer eigenständig zu prüfen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <175m
Klinik <650m
Krankenhaus <1.650m

Kinder & Schulen
Schule <325m
Kindergarten <175m
Universität <375m
Höhere Schule <2.575m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige
Geldautomat <450m
Bank <450m
Post <450m
Polizei <700m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <575m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap