

## ? Eigennutzung oder Investment: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in starker Lage



Gemeinschaftsgarten

**Objektnummer: 2142/22356**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herndlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	215,36 €
USt.:	21,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

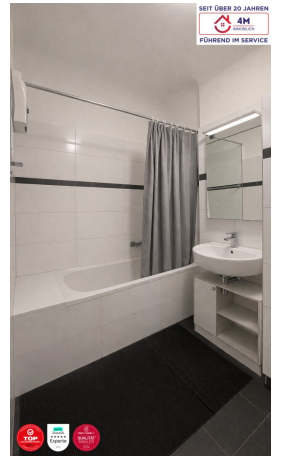
---



**Erich Schuller, BA**

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage des 10. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung befindet sich in einem sehr ordentlich geführten Wohnhaus und eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als solide Anlage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch eine funktionale Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Zimmer, eine separate Küche sowie Vorraum und getrenntem WC.

Besonders hervorzuheben ist das Wohnhaus selbst: Die Liegenschaft wird von den Eigentümern sowie dem Hausversorger, der vor Ort wohnt, äußerst engagiert betreut. Allgemeinflächen wie Stiegenhaus, Waschküche und Keller präsentieren sich in einem sehr guten und sauberen Zustand. Auch der liebevoll gestaltete Gemeinschaftsgarten bietet zusätzlichen Mehrwert und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Alltag.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Infrarotheizung (strombasiert), die sich durch eine einfache Handhabung und geringe Wartung auszeichnet. Zusätzlich entstehen keine Kosten für Gas oder Fernwärme, was die laufende Kostenstruktur transparent macht.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet um 950€ inkl. Betriebskosten. Auf Wunsch kann der bestehende Mietvertrag mit entsprechender Frist (ca. 3 Monate) aufgelöst werden. Somit eignet sich die Immobilie sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer.

### Highlights der Immobilie

Wohnfläche: ca. 58 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Küche: separat, Einbauküche

Bad: Badewanne vorhanden

WC: separates WC

Lift: vorhanden

Zustand: gut

Fenster: vor ca. 4 Jahren erneuert, inkl. Jalousien & Fliegengitter

Heizung: Infrarotheizung (strombasiert)

Energiekennzahl: Klasse C

Gebäude: gut betreutes Mehrparteienhaus aus 1968

Gemeinschaftsflächen: Garten, Waschküche, Keller

Nutzung: Eigennutzung oder Anlage möglich

Vermietung: aktuell befristet vermietet bis 07/2026 (Miete: 950€ inkl. Betriebskosten), danach flexibel nutzbar

Betriebskosten:

Monatliche Gesamtvorschreibung ca. € 306,60 brutto inkl. Rücklage

Lage:

Die Wohnung befindet sich in sehr gut angebundener Lage - sowohl der Hauptbahnhof als auch der Reumannplatz befinden sich in Gehweite. Die Busstation 14A befindet sich quasi direkt vor der Haustüre. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Favoritenstraße), Supermärkte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Zusätzlich sorgen nahegelegene Grünflächen wie der Wielandpark für Erholungsmöglichkeiten im Alltag. Die Lage ist damit sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der ausgezeichneten Lage, dem Charme und der Besonderheit dieser Immobilie überzeugen.

Gerne senden wir Ihnen nähere Informationen per E-Mail-Anfrage zu.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne

Frau Carina Payreder unter der

Telefonnummer 06765466181 oder per

E-Mail [payreder@4m-immo.at](mailto:payreder@4m-immo.at) jederzeit zur Verfügung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.**

**VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?**

Gerne unterstützen wir Sie professionell und unverbindlich bei der Bewertung und dem Verkauf Ihrer Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap