Attraktive Anlegerwohnung in Währing – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit WG-Potential in zentraler Ruhelage



Objektnummer: 5237/1317

Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	71,34 m²
Nutzfläche:	71,34 m²
Gesamtfläche:	71,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaufpreis:	375.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.256,52 €
Betriebskosten:	54,73 €
USt.:	14,68 €

Infos zu Preis:

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



MMag. Gregor Zimmel

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2
1130 Wien

T +436702014614


mit KI generiertes Symbolbild




mit KI generiertes Symbolbild













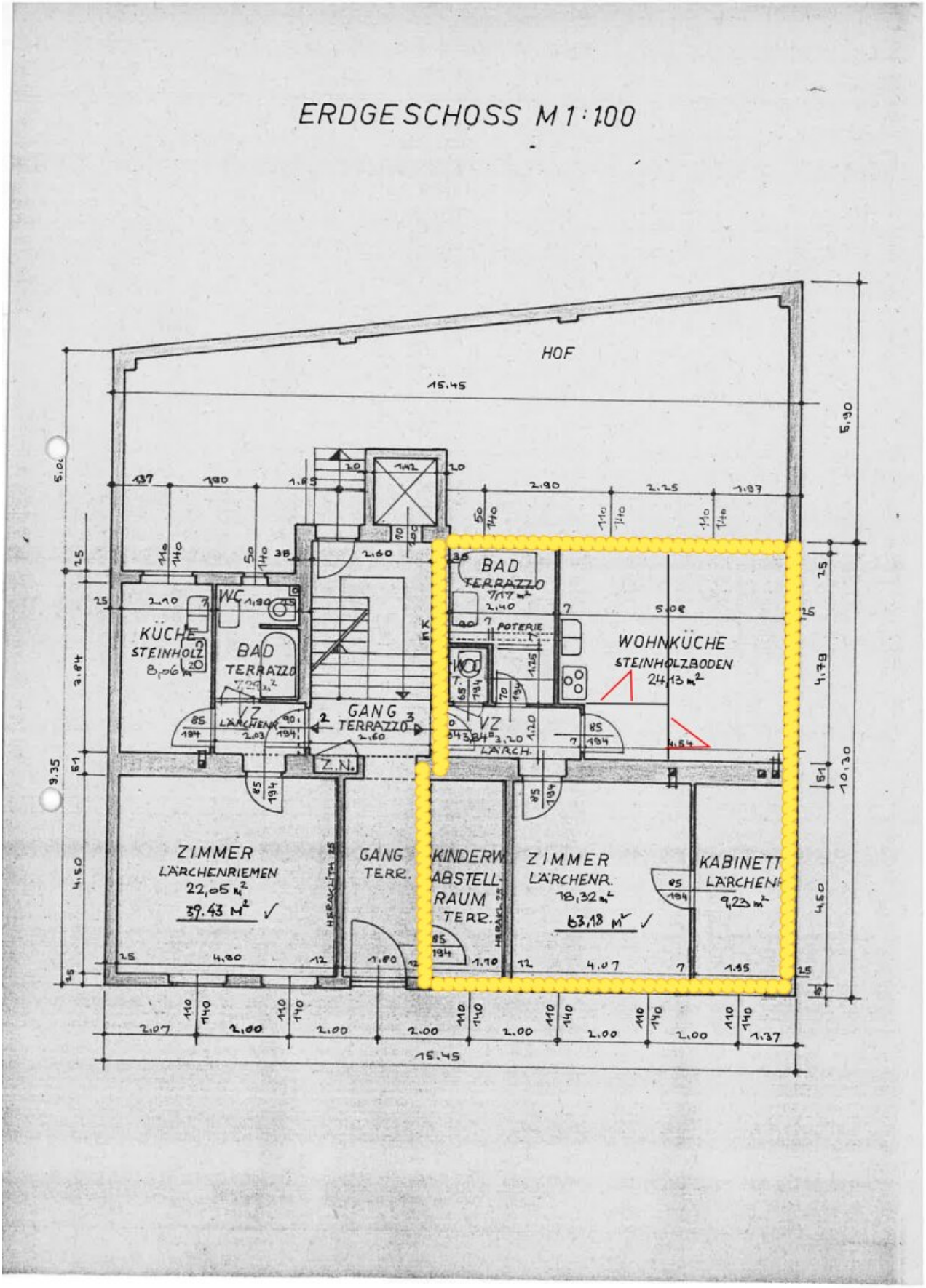







mit KI generietres Symbolbild

ERDGESCHOSS M 1:100



Objektbeschreibung

Objekthighlights

- ca. 71,34 m² Wohnfläche
- Vier separat nutzbare Zimmer
- Ideal für WG-Vermietung oder klassische Vermietung
- Ruhige Hoflage mit hoher Wohnqualität
- Sofort verwertbar mit geringem Adaptierungsaufwand
- Moderne Küche bereits vorhanden
- Kellerabteil inklusive
- U6 Michelbeuern-AKH in nur wenigen Gehminuten
- Hohe Nachfrage durch AKH, Universitäten und ausgezeichnete Infrastruktur
- Käuferprovisionsfrei

Attraktives Investment mit nachhaltigem Vermietungspotenzial

Die rund 71 m² große Wohnung befindet sich im ruhigen Hoftrakt eines gepflegten Wohnhauses im 18. Bezirk und überzeugt vor allem durch ihren wirtschaftlich attraktiven Grundriss. Insgesamt stehen drei separat nutzbare Zimmer und ein Wohnzimmer zur

Verfügung – eine Konstellation, die insbesondere für die Vermietung an Wohngemeinschaften äußerst gefragt ist.

Durch den zentralen Vorraum sind sämtliche Schlafräume unabhängig voneinander erreichbar. Diese Struktur entspricht genau den Anforderungen vieler Studierender und junger Berufstätiger und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Wohnfläche ohne aufwendige Umbauten.

Die Küche wurde bereits modernisiert und befindet sich in gepflegtem Zustand. Nach kleineren kosmetischen Adaptierungen kann die Wohnung kurzfristig vermietet oder selbst genutzt werden.

Die Kombination aus vier Zimmern, zentraler Erschließung und attraktiver Lage schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristig erfolgreiche Vermietung.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- drei separat nutzbare Zimmer
- optimale Voraussetzungen für Wohngemeinschaften
- hohe Nachfrage nach studentischem Wohnraum
- ruhige Hoflage als zusätzlicher Vermietungsvorteil
- moderne Küche bereits vorhanden
- überschaubarer Adaptierungsaufwand
- solide Substanz mit langfristigem Wertentwicklungspotenzial

Die Raumaufteilung im Detail:

- Vorzimmer

- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Küche mit Fenster zum Innenhof
- Wohnraum mit zwei angrenzenden Zimmern
- Schlafzimmer mit Ausblick in den Hof

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Übergabe kann vollständig geräumt erfolgen; aktuell befinden sich noch einzelne Möbelstücke (Kästen, Bettgestell) in der Wohnung.

Die Wärmeaufbereitung erfolgt über eine **Gastherme**.

Lage & Infrastruktur

Die Lage zählt zu den großen Stärken dieser Immobilie. Die unmittelbare Nähe zum Allgemeinen Krankenhaus (AKH), zur U6 sowie zu zahlreichen Universitätsstandorten sorgt seit Jahren für eine konstant hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Die hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und dem beliebten Kutschkermarkt erhöht zusätzlich die Attraktivität für Mieter.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- U6 Station Michelbeuern in ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 42 (ca. 2 Minuten), 40 und 41 (ca. 10 Minuten)
- Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in etwa 17 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Provision & Kontakt

Für die Vermittlung fällt keine Provision käuferseits an.

Fazit

Eine gute Gelegenheit für Anleger: Der bestehende Grundriss ermöglicht ohne größere Umbauten eine wirtschaftlich interessante Vermietung an Wohngemeinschaften oder Familien. Die Kombination aus hervorragender Lage, vier separat nutzbaren Zimmern und geringem Adaptierungsbedarf schafft beste Voraussetzungen für nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

Möchten Sie die Wohnung besichtigen? **Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Hinweis

Einzelne Visualisierungen wurden mittels künstlicher Intelligenz erstellt und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Sämtliche Fotos ohne entsprechenden Hinweis zeigen den tatsächlichen Zustand der Wohnung.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap