

*****ATTRAKTIVE KAPITALANLAGE – AB DEZEMBER
ENTSCHEIDEN SIE SELBST*****



Objektnummer: 6352/2666

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	174,82 €
Provisionsangabe:	

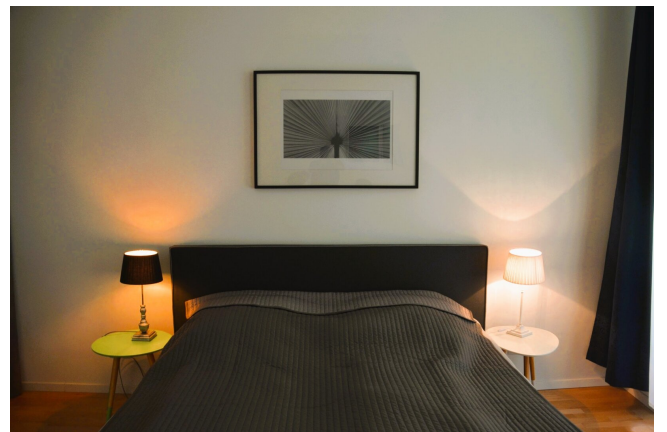
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



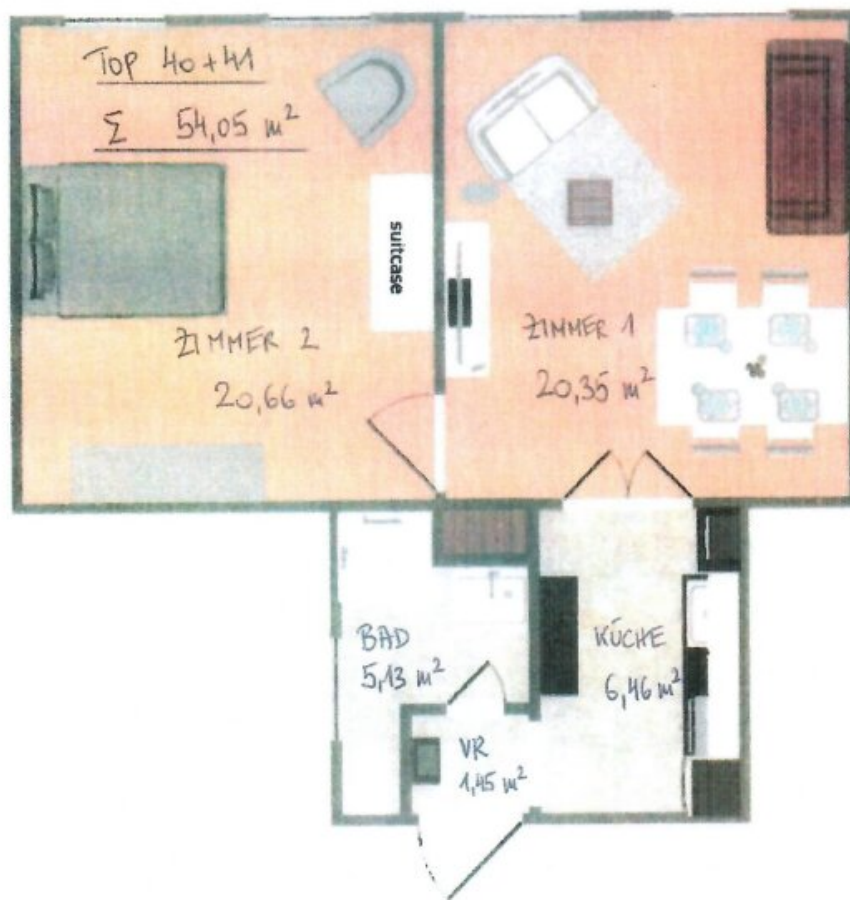
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1
1010 Wien





Plan



Objektbeschreibung

Highlights:

- Top-Lage nahe U3 Kardinal-Nagl-Platz
- Stilvoll renovierter Wiener Altbau mit Flügeltüren
- Komplett möbliert – sofort bezugsfertig
- Helle Räume und Badezimmer mit Fenster
- Moderner Lift & praktisches Kellerabteil

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Diese vor wenigen Jahren umfassend renovierte, ca. 54 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage des 3. Bezirks, unweit der Landstraßer Hauptstraße.

Die Wohnung ist derzeit bis Dezember vermietet und bietet dem neuen Eigentümer anschließend maximale Flexibilität: Das bestehende Mietverhältnis kann bei Bedarf verlängert, die Wohnung neu vermietet oder selbst bezogen werden. Damit eignet sich diese Immobilie sowohl als attraktive Kapitalanlage mit sofortigem Vermietungspotenzial als auch als zukünftiges Eigenheim.

Die Wohnung liegt in einem klassischen Wiener Altbau und vereint charmante Altbau-Elemente mit modernem Wohnkomfort. Die Räume sind hell, gut geschnitten und die Wohnung wird komplett möbliert übergeben.

Die moderne, voll ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Hochwertiger Parkettboden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Ein besonderes Highlight sind die liebevoll renovierten Flügeltüren im Wohnzimmer, die den klassischen Altbau-Charakter unterstreichen. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasheizung über Radiatoren.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, ist dadurch angenehm hell und gut belüftet und zusätzlich mit einem Handtuchtrockner ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock, ein moderner Lift sorgt für bequemen Zugang. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Lage überzeugt: Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ob als Kapitalanlage oder als zukünftiges Eigenheim – diese Wohnung vereint eine ausgezeichnete Lage, hochwertige Ausstattung, den besonderen Charme eines Wiener Altbaus und maximale Flexibilität für den neuen Eigentümer.

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung! Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie +43/681/8132-2073 oder schreiben Sie uns eine Nachricht über die Plattform.**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap