Unbefristet vermietete Altbauwohnung mit ca. 140 m² – langfristiges Anlageobjekt



Gepflegte Liegenschaft im 2. Bezirk

Objektnummer: 1586

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,24 m²
Nutzfläche:	140,24 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.816,60 €

Provisionsangabe:

14.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 48 48 48 0

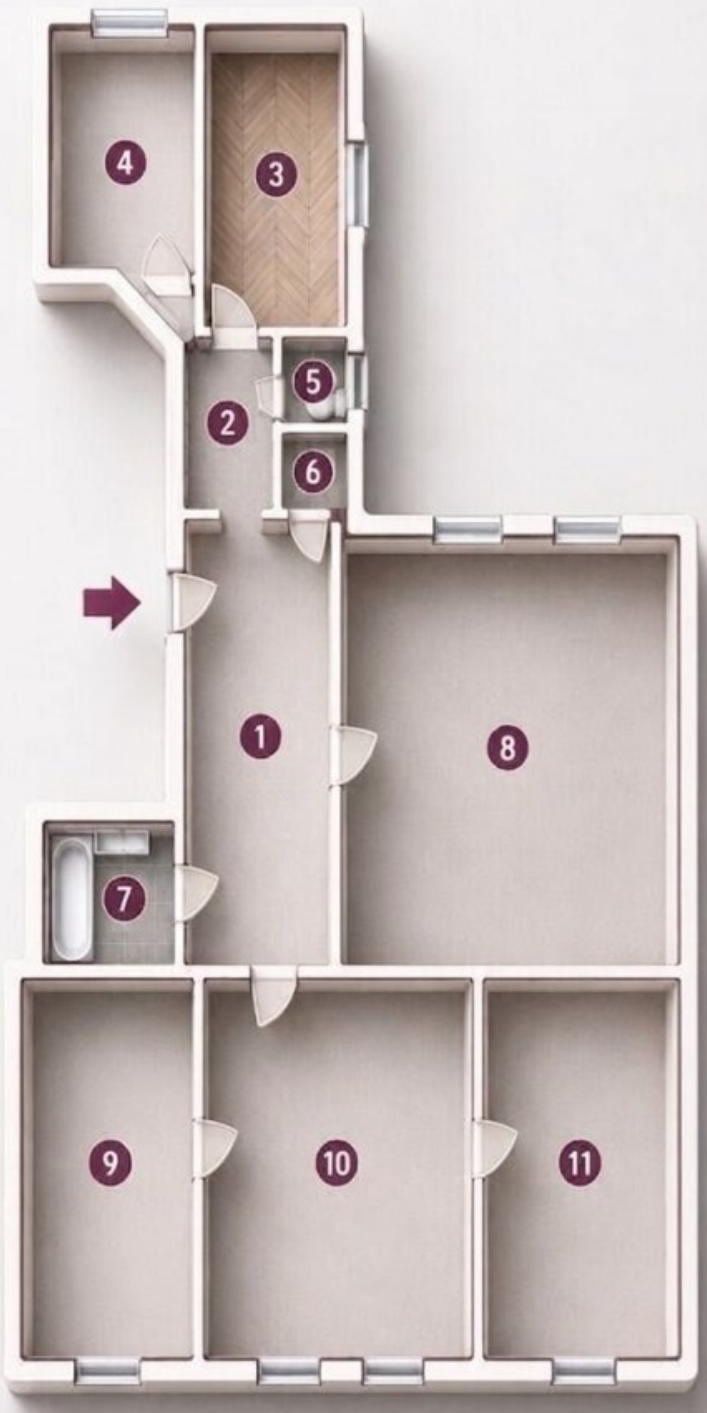



2., Förstergasse

RAUMÜBERSICHT

1. **VORZIMMER** 15,34 m²
2. **VORR.** 1,61 m²
3. **KÜCHE** 10,36 m²
4. **ZIMMER** 8,08 m²
5. **WC** 1,19 m²
6. **AR** 0,47 m²
7. **BAD** 3,95 m²
8. **ZIMMER** 32,25 m²
9. **ZIMMER** 18,27 m²
10. **ZIMMER** 27,48 m²
11. **ZIMMER** 21,24 m²

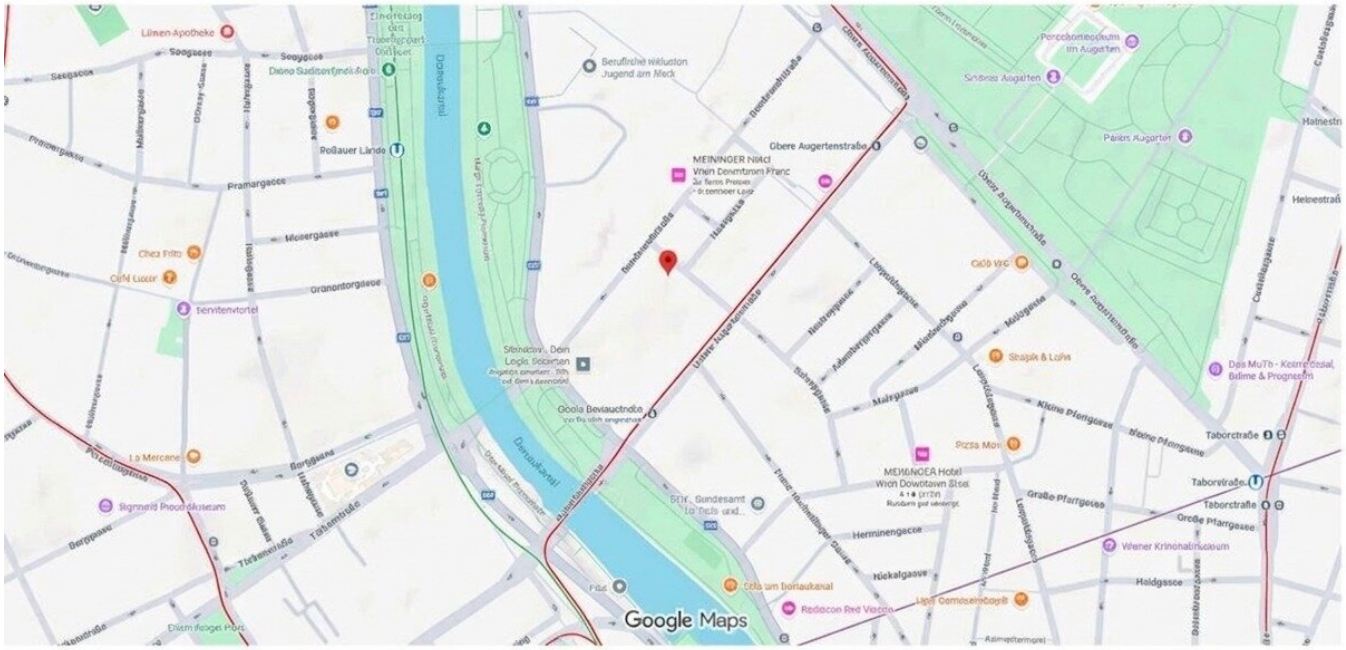
Gesamtfläche:
ca. 140,24 m²



WOHN TASTIC

Google Maps

Umgebungsansicht mit Anzeige Öffentl. Verkehrsmittel



Bilder © 2026 „Kartendaten © 2026 Google 50 m

WOHN TASTIC

Objektbeschreibung

In der Förstergasse, einer gut angebundenen Lage der **Leopoldstadt,** gelangt eine großzügige Eigentumswohnung im **3. Liftstock** eines um 1900 errichteten Gründerzeithauses zum Verkauf. Das Haus wurde durch einen Dachgeschoßausbau im Jahr 2004 baulich weiterentwickelt.

Die Wohnung ist **seit 01.05.1978 unbefristet vermietet.** Sie richtet sich daher nicht an Eigennutzer mit kurzfristigem Wohnbedarf, sondern an Anlegerinnen und Anleger mit langfristigem Anlagehorizont und Verständnis für bestandsvermietete Altbauimmobilien.

Dank einer klassischen, sehr großzügigen Raumstruktur verteilen sich die rund **140 Quadratmeter Wohnfläche** auf insgesamt fünf Zimmer, eine separate Küche, Vorzimmer, Bad und WC.

Die urbane und gut angebundene Lage nahe Taborstraße, Augarten und Praterstern sorgt für eine Verbindung der klassischen innerstädtischen Infrastruktur mit der Nähe zu Grün- und Erholungsflächen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel und gewachsene Grätzlstrukturen sind gut erreichbar. Auch der Karmelitermarkt zählt zu den prägenden Adressen der Leopoldstadt und ergänzt das urbane Umfeld durch Marktflair, Nahversorgung und Gastronomie.

Die besondere Attraktivität dieses Objekts liegt in der Kombination aus großer Wohnfläche, Altbausubstanz und langfristigem Entwicklungspotenzial. Dieses Objekt eignet sich insbesondere für Interessenten, die nicht auf kurzfristige Eigennutzung angewiesen sind, sondern die Substanz, Lage und langfristige Entwicklungsmöglichkeit einer großen Altbauwohnung erkennen. Bei einem späteren Freiwerden der Wohnung kann – vorbehaltlich rechtlicher Prüfung und Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – insbesondere die Wohnungsgröße von über 130 m² für eine künftige Neuvermietung mietrechtlich relevant sein.

Neben der großzügigen Wohnfläche und dem langfristigen Entwicklungspotenzial spricht auch die Lage für dieses Objekt: Durch ihre gute Anbindung bietet die Wohnung auch aus langfristiger Anlegerperspektive eine attraktive städtische Mikrolage.

Aufgrund der aufrechten Vermietung und aus Respekt vor der Privatsphäre der Mieter stehen keine Innenfotos zur Verfügung. Die Vermarktung erfolgt daher bewusst transparent auf Basis des Grundrisses und der vorhandenen Objektunterlagen. Weitere Informationen zum Mietverhältnis, zu den laufenden Erträgen und zu den Objektunterlagen erhalten qualifizierte Interessenten gerne auf Anfrage.

Hinweis zur Besichtigung:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabstimmung und mit Rücksicht auf das

aufrechte Mietverhältnis möglich. Wir bitten um Verständnis, dass Termine nur mit ernsthaft interessierten und entsprechend vorinformierten Interessenten koordiniert werden.

Sonstige Angaben:

Der Kaufpreis für diese langfristig interessante Bestandsimmobilie beträgt 395.000 EUR.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer wird hingewiesen.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

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.

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.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich

hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien
c.schediwy@wohntastic.at
Mobil: +43 676 48 48 48 0

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 <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap