

Exklusives Altbau-Anlage-Juwel am Naschmarkt: Ruhige Hoflage trifft urbane Perfektion



Objektnummer: 1945/2622

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,38 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	98,75 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

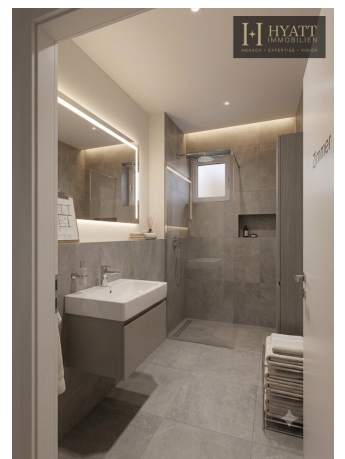


Oleg Gumeniuk

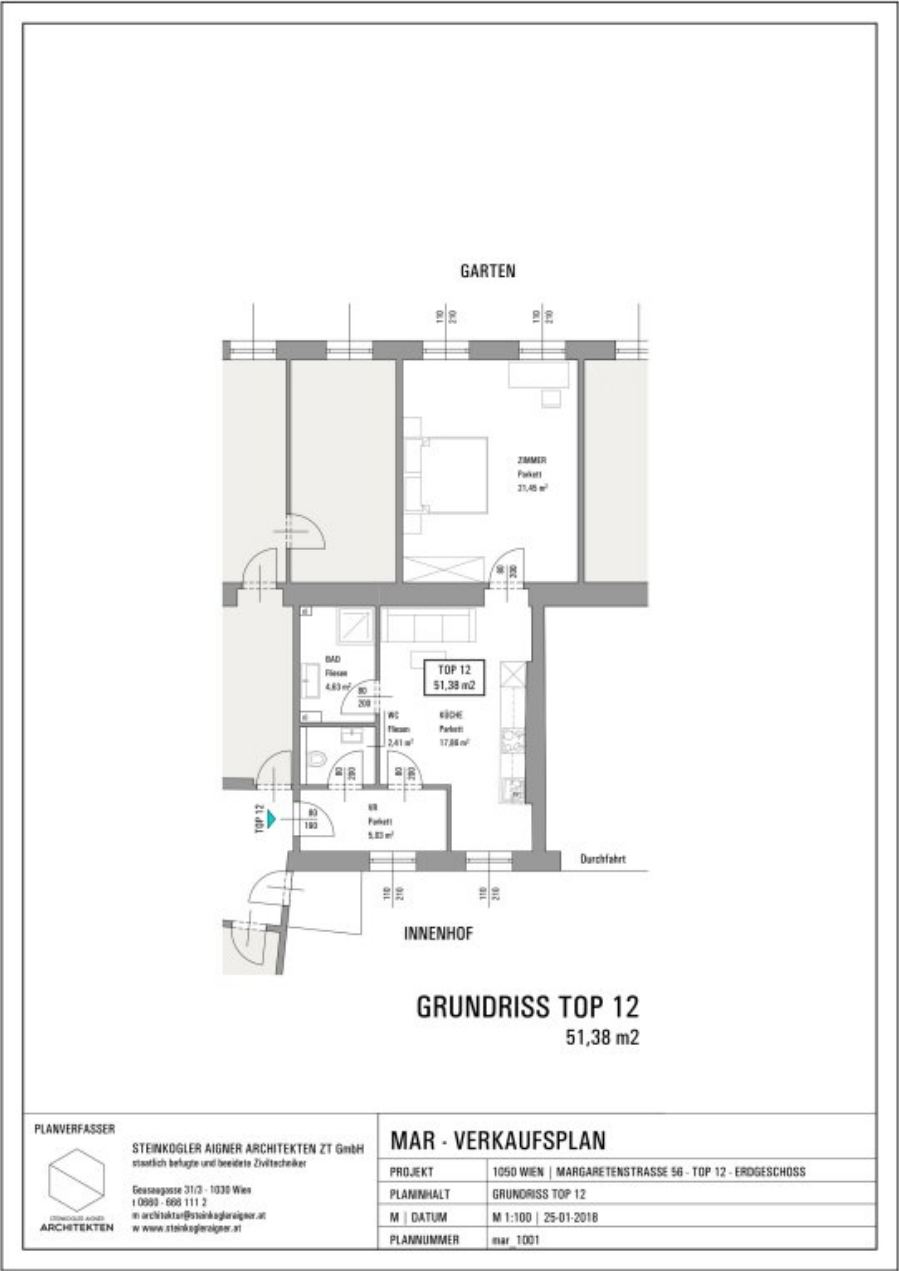
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781
H +43 670 358 45 39









Objektbeschreibung

Die im Erdgeschoss liegende Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich – da derzeit noch bis Juli 2026 exzellent vermietet – ideal als ertragreiche Vorsorgewohnung. Die Mieterin ist gerne bereit, den Mietvertrag zu verlängern auf Wunsch! Die dargestellten Fotos sind Stockphotos-KI, entsprechen jedoch dem ungefähren Zustand der Wohnung.

- **Wohnfläche:** ca. 51,38 m²
- **Wohnungsaufteilung:** geräumiger Vorraum, getrenntes WC mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken, mondäner Küchenbereich (ca. 17,8m²) zentral positioniert in der Wohnung mit Einbauküche von welcher man ins ruhige Innenhof-Schlafzimmer gelangt (ca. 21,45m²). Kellerabteil vorhanden.
- **Zustand:** Neuwertig; die Immobilie präsentiert sich in einem guten Pflegezustand, der an einen Erstbezug erinnert.
- **Highlights:** Authentischer Altbaucharme, gepflegte Holz-Parkettböden und eine absolute Ruhelage fernab des Straßenlärms.
- **Hauszustand:** Der Hauszustand kann allgemein als gut und wirtschaftlich nachhaltig betrachtet werden und es sind aus technischer Sicht keine Sanierungsmaßnahmen geplant. Rücklagenstand Ende Dezember 2025: € 83.000,--

Kontakt Überzeugen Sie sich persönlich vom enormen Potenzial dieser Immobilie. Wir laden Sie herzlich zu einer diskreten und seriösen Besichtigung ein – kontaktieren Sie uns für Ihre individuelle Terminvereinbarung.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap