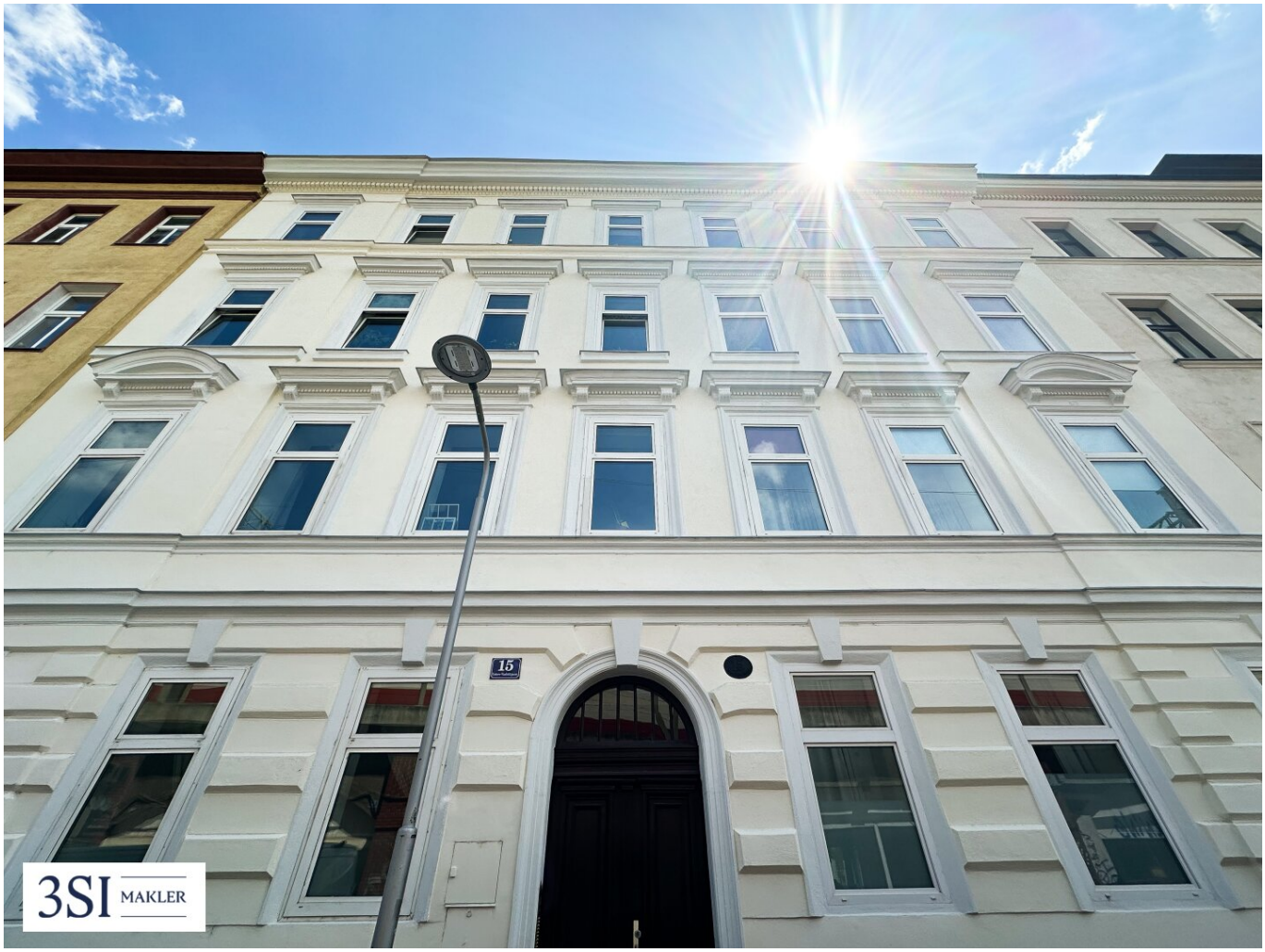
Betongold! Investment in wunderschönen Altbau mit großzügigen Räumen im Herzen des 3. Bezirks



Objektnummer: 22287

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Viaduktgasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Kaufpreis:	255.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Djuricin

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

Untere Viaduktgasse 15
1030 Vienna

Top 11•2 OG

Wohnfläche 82,24 m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 Zimmer
4 Zimmer
5 Küche
6 Bad
7 WC
8 Abstellraum



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Untere Viaduktgasse

Im Herzen des traditionsreichen 3. Bezirks liegt dieses stilvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende – erbaut um 1900 und geprägt vom klassischen Wiener Altbaucharme. Mit seiner eleganten Fassade, den hohen Räumen und der charakteristischen Bausubstanz bietet das Haus eine außergewöhnliche Gelegenheit für Liebhaber*innen historischer Architektur. Die Liegenschaft umfasst zwei Stiegenhäuser mit jeweils drei Regelgeschoßen. Derzeit stehen fünf Wohnungen im Originalzustand zum Verkauf – ideal für all jene, die den unverfälschten Charakter eines klassischen Wiener Altbaus zu schätzen wissen.

Typische Gründerzeit-Elemente wie großzügige Raumhöhen, klassische Grundrisse und originale Ausstattungsdetails verleihen den Wohnungen ihren besonderen Reiz – ein selten gewordenes Stück Wiener Wohnkultur.

Balkone sind bei einigen Wohnungen möglich! Dies kann beim Kauf mit eingeplant werden.

Wohnen nach Maß

3SI Immogroup bietet Ihnen auch gerne die einzigartige Möglichkeit, mit Ihnen eine Sanierung nach Ihren Wünschen mit höchster Kompetenz durchzuführen.

Die Lage

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus Urbanität und Ruhe: Der Grüne Prater, der Donaukanal, die Innenstadt sowie der Rochusmarkt sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet – ebenso wie die Nahversorgung und das vielfältige Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Öffentliche Verkehrsmittel: Linie 1, Linie O, 4A, 74A ,U3, U4 – *Wien Mitte / Landstraße,* S1, S2, S3, S7 – *Schnellbahn-Anschluss Wien Mitte,* CAT – *City Airport Train zum Flughafen Schwechat*

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 6

Betongold - INVESTMENT - Zum Verkauf gelangt eine **unbefristet vermietete 3-Zimmer-Wohnung** im 1. Obergeschoss eines klassischen Wiener Altbaus. Mit einer Wohnfläche von rund 91 m² m² bietet diese Immobilie viel Platz und Flexibilität – ideal als Investment.

- unbefristet vermietet
- attraktiver Einkaufspreis für zukünftige Wertsteigerungen
- regelmäßige Einnahmen sofort nach Kauf
- aktueller Netto-Hauptmietzins: EUR brutto 237,72 / Monat
- Betriebskosten derzeit brutto EUR 208,51
- Werthaltigkeit der Immobilie
- steuerliche Vorteile
- bei Freiwerden der Wohnung marktkonforme Miete / Erhöhung der Rendite
- Perspektive auf Eigennutzung oder gewinnbringenden Weiterverkauf

Diese Immobilie eignet sich hervorragend als mittel- bis langfristiges Investment mit solidem Entwicklungspotenzial.

Bitte beachten Sie: Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses ist eine Besichtigung derzeit nicht möglich. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Unterlagen zur Verfügung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei

erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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 <200m
Apotheke <75m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <100m
Kindergarten <275m
Universität <450m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <50m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <625m

Sonstige
Geldautomat <50m
Bank <300m
Post <75m
Polizei <525m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <50m

Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap