

## **Gemütliche 1-Zimmer-Wohnung mit Garagenstellplatz – ideal für Eigennutzer und Anleger**



Wohnküche

**Objektnummer: 1684/413**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1998                             |
| Zustand:                      | Voll_saniert                     |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 27,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 51,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,31                           |
| Kaufpreis:                    | 153.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.666,67 €                       |
| Betriebskosten:               | 93,67 €                          |
| USt.:                         | 10,38 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

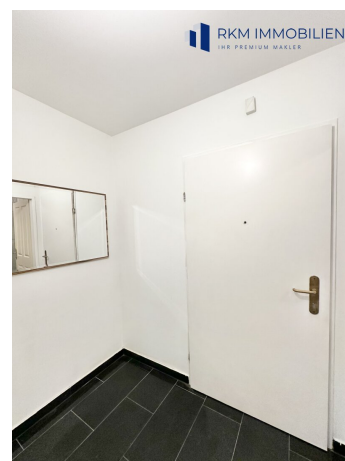
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

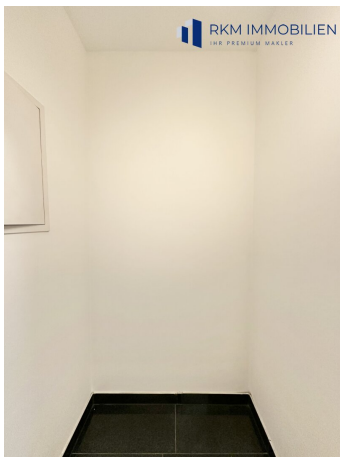
## Ihr Ansprechpartner

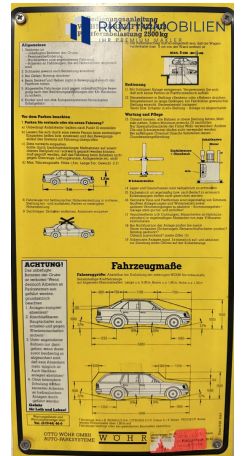
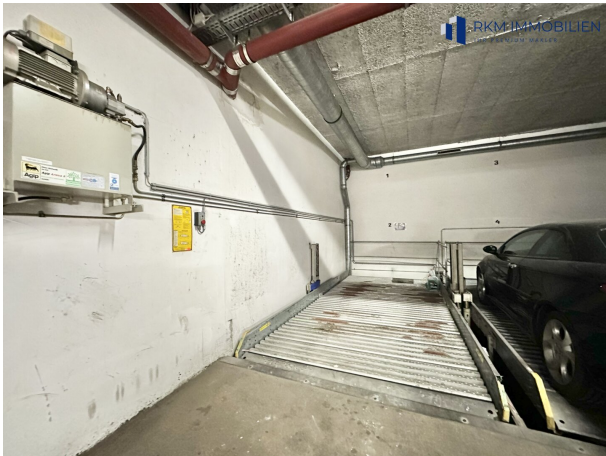


**Dr. Alexander Predein**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6

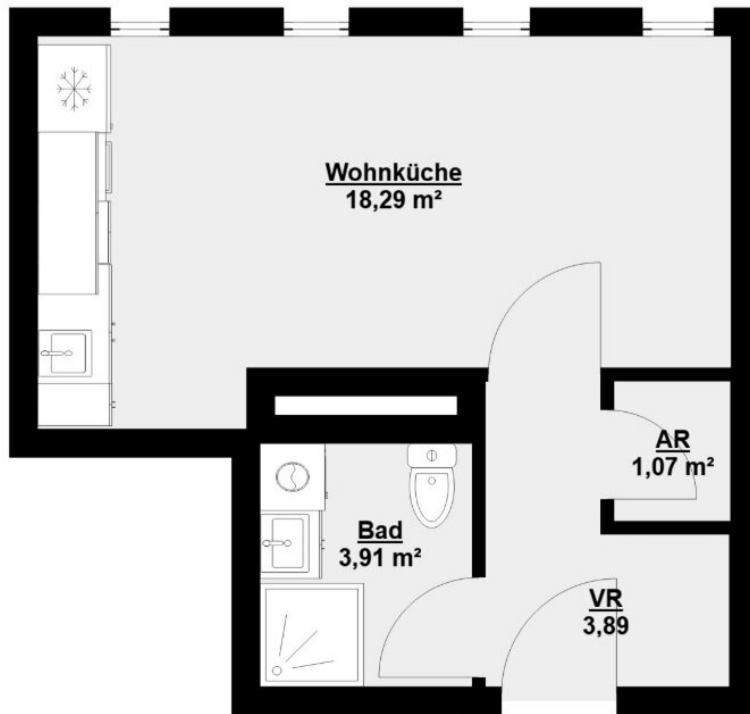








RKM IMMOBILIEN  
IHR PREMIUM MAKLER



## Objektbeschreibung

Kompakt, gepflegt und hervorragend angebunden: Diese attraktive **1-Zimmer-Wohnung in der Erzherzog-Karl-Straße** befindet sich in einem urbanen und infrastrukturell bestens entwickelten Teil des 22. Wiener Gemeindebezirks.

Die Wohnung eignet sich besonders für **Singles und Berufstätige**, die eine komfortable Stadtwohnung mit kurzen Wegen, sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung und einem Garagenstellplatz direkt im Haus suchen.

Gleichzeitig machen die kompakte Wohnungsgröße, der renovierte Zustand und die attraktive Lage das Objekt auch für **Anleger und Investoren** interessant, die eine gut vermietbare Kleinwohnung in Wien suchen.

### Gepflegt, renoviert und sofort nutzbar

Die Wohnung präsentiert sich in einem **sehr gepflegten und renovierten Zustand**. Wesentliche unmittelbare Investitionen sind nicht erforderlich – einziehen oder vermieten ist ohne aufwendige vorherige Renovierungsarbeiten möglich.

Der funktionale Grundriss umfasst:

- Wohnküche
- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- praktischen Abstellraum

Zur Wohnung gehört außerdem ein **eigenes Kellerabteil**.

Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine **elektrische Fußbodenheizung**.

### Alles für den Alltag in unmittelbarer Umgebung

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die **ausgezeichnet entwickelte Infrastruktur**.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte und weitere Geschäfte sowie **Restaurants, Cafés und zahlreiche Dienstleistungen** befinden sich in der Umgebung.

Auch **Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten** sind gut erreichbar. Damit lassen sich viele Erledigungen des täglichen Lebens bequem und ohne lange Wege organisieren.

Das nahe gelegene **Westfield Donau Zentrum** erweitert dieses Angebot um eine enorme Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen, Unterhaltung und Freizeitangeboten.

Hier verbindet sich unkompliziertes urbanes Wohnen mit einer Infrastruktur, die praktisch alles bietet, was man im Alltag benötigt.

## **Alte Donau – Freizeit und Erholung am Wasser**

Nur wenige Wiener Stadtlagen können eine entwickelte urbane Infrastruktur mit einem derart hohen Freizeitwert verbinden.

Die **Alte Donau** mit ihren Bade- und Grünbereichen ist rasch erreichbar und bietet während der warmen Jahreszeit zahlreiche Möglichkeiten zum **Baden, Schwimmen und Entspannen am Wasser**.

Auch außerhalb der Badesaison lädt die Umgebung zu **Spaziergängen und Erholung im Grünen** ein. Wege entlang des Wassers, Grünflächen und die besondere Atmosphäre der Alten Donau schaffen einen angenehmen Gegenpol zum urbanen Alltag.

Damit liegen Stadtleben und Naherholung hier besonders nahe beieinander.

## **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**

Auch ohne Auto ist die Wohnung hervorragend angebunden.

Eine **Straßenbahnstation befindet sich unmittelbar vor dem Haus**. Darüber hinaus sind die **U-Bahn-Linien U1 und U2** gut erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in andere Teile Wiens sowie in Richtung Stadtzentrum.

Die Kombination aus Straßenbahn, U-Bahn und guter lokaler Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv für Berufstätige und Mieter, die im Alltag weitgehend auf ein Auto verzichten möchten.

## **Garagenstellplatz im Haus – EUR 12.000,–**

Für Autobesitzer gehört zum Angebot ein Stellplatz in der hauseigenen **Stapelgarage**.

Zulässige Fahrzeugabmessungen:

**Maximale Fahrzeughöhe:** 1,50 m

**Maximale Fahrzeuglänge:** 5,00 m

**Maximales Fahrzeuggewicht:** 2.500 kg

Der Kaufpreis für den Garagenstellplatz beträgt **EUR 12.000,- zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung**.

Damit verbindet die Immobilie eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung mit dem Komfort eines eigenen Stellplatzes direkt im Haus.

## **Attraktiv auch für Anleger**

Kompakte Wohnungen in gut angebundenen Wiener Stadtlagen stellen eine besonders interessante Kategorie auf dem Mietmarkt dar.

Die Kombination aus **1-Zimmer-Grundriss, renoviertem Zustand, hervorragender Infrastruktur, öffentlichen Verkehrsmitteln und Garagenstellplatz** schafft gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Da keine umfangreichen unmittelbaren Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind, kann die Wohnung nach dem Erwerb grundsätzlich rasch zur Vermietung angeboten werden.

Damit eignet sich das Objekt sowohl für private Anleger als auch als kompakte Ergänzung eines bestehenden Immobilienportfolios.

Weitere Informationen und Unterlagen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap