Attraktive 1-Zimmer-Wohnung mit Garagenstellplatz – ideal für Anleger und Eigennutzer



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 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	150.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.555,56 €
Betriebskosten:	93,67 €
USt.:	10,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

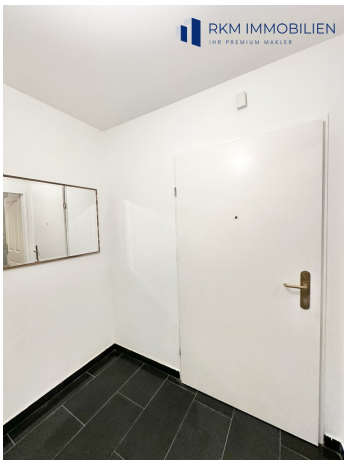


Dr. Alexander Predein

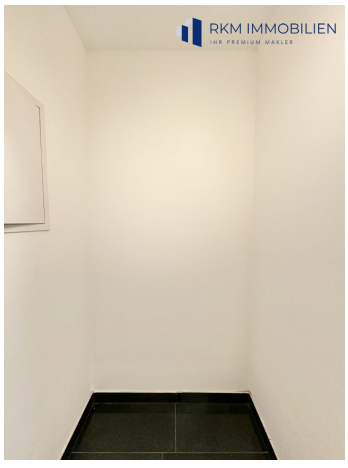
RKM Immobilien
Charasgasse 6


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

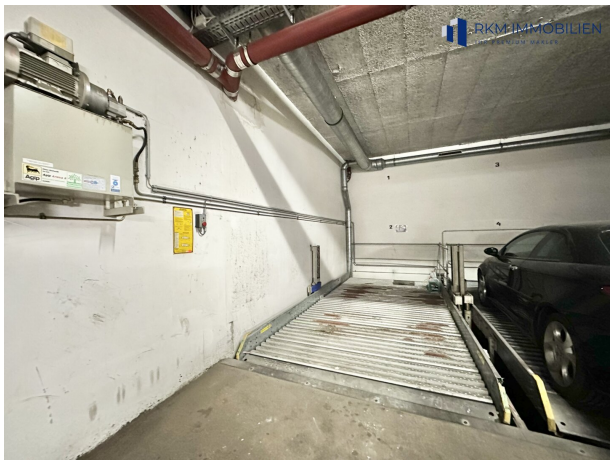

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

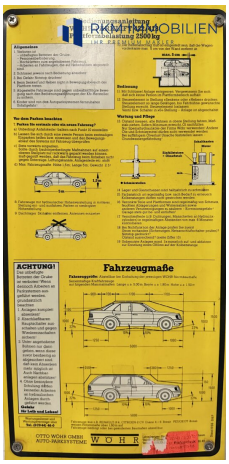

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

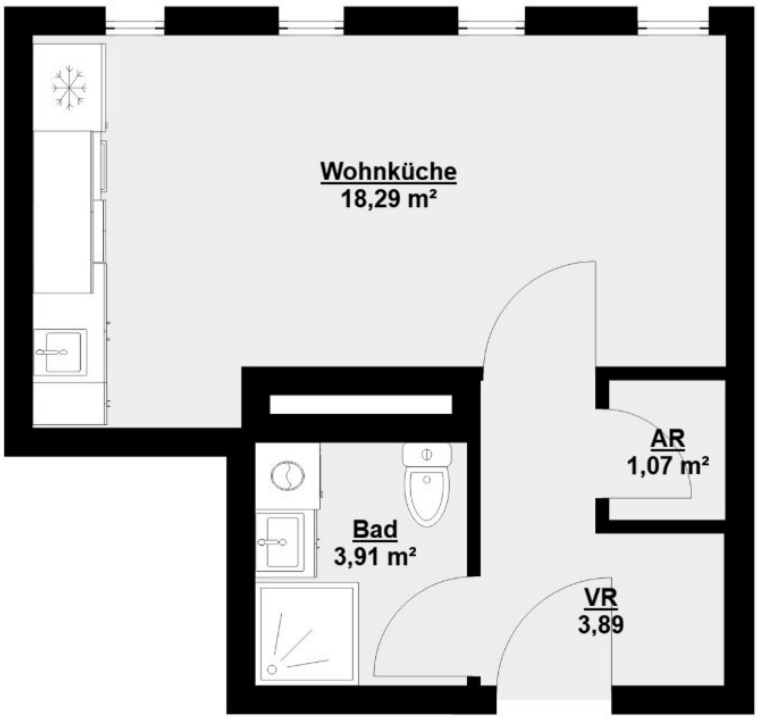

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


TOR & CO
20
19
SBK1




Fahrzeugmaße
ACHTUNG!

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 Wohnung wird elektrisch beheizt, was dank der guten Wärmedämmung der Gebäudefassade eine komfortable und zugleich vergleichsweise wirtschaftliche Heizlösung darstellt.

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: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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