

**++NEU++ Gut geschnittene 1 Zimmer Wohnung in
Brigittenau - ideal zur Vermietung**



Objektnummer: 5426

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,70 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	149.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.409,61 €
Betriebskosten:	78,10 €
USt.:	9,61 €
Provisionsangabe:	

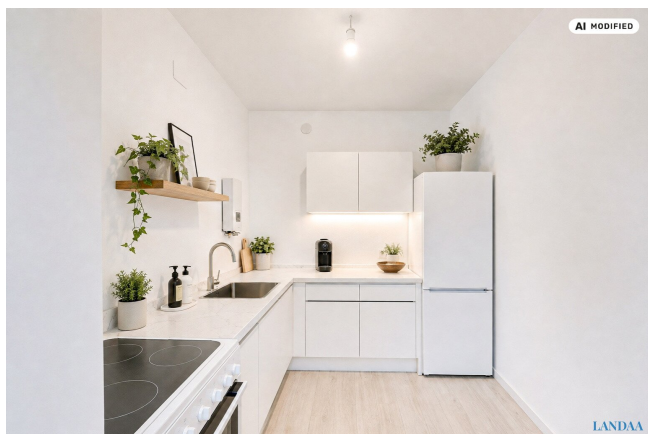
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

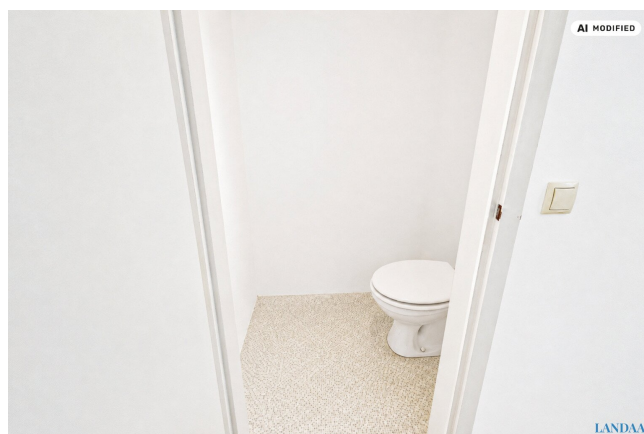
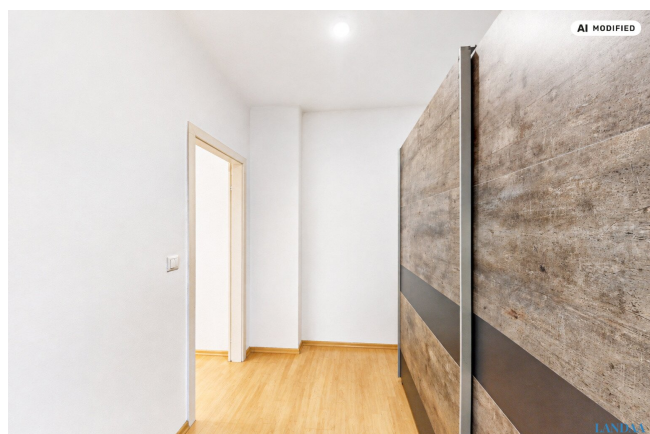
Ihr Ansprechpartner

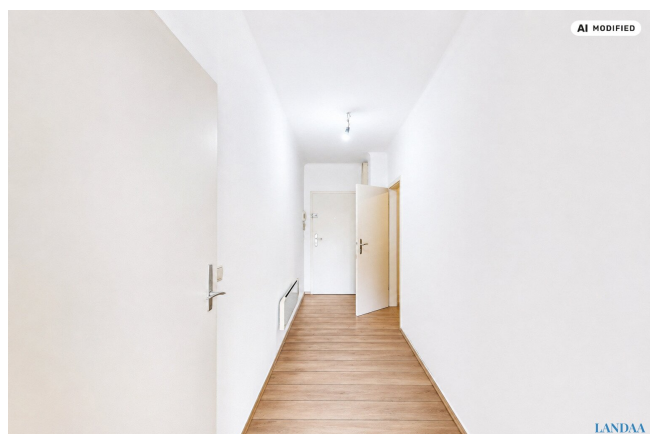


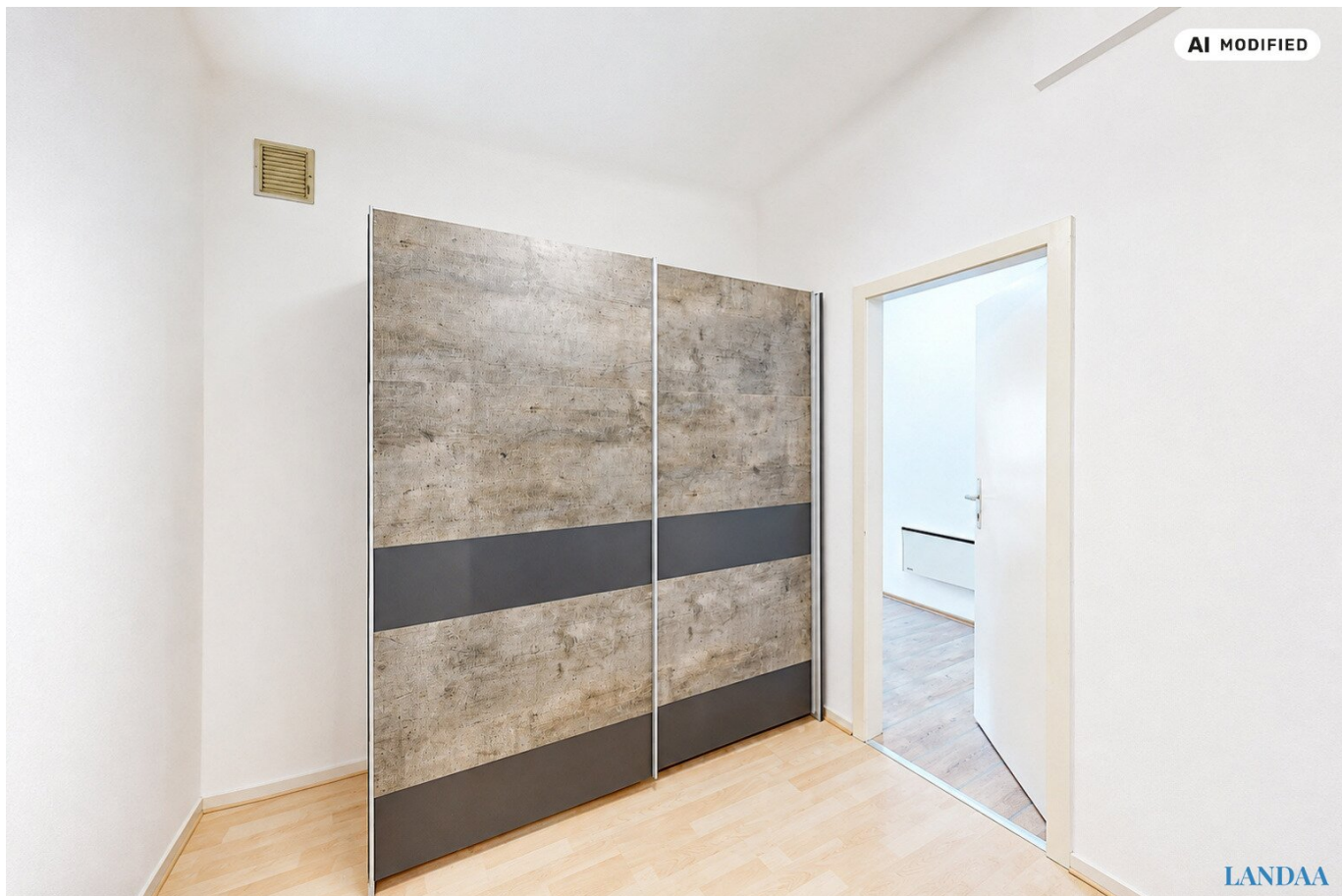
Roman Babadschanov

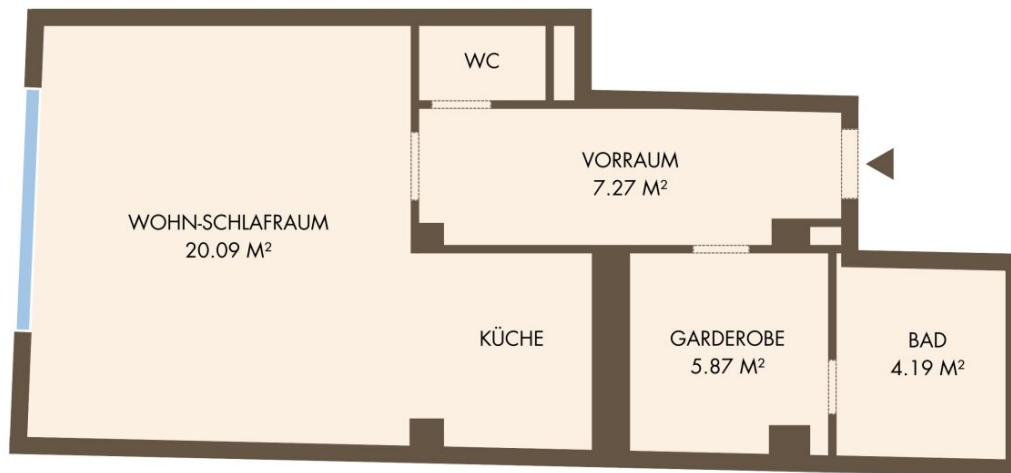
LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung** im 20. Wiener Gemeindebezirk, die insbesondere **für Anleger** eine interessante Gelegenheit darstellt.

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** und überzeugt durch eine für eine 1-Zimmer-Wohnung besonders **praktische Raumaufteilung**. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich ist von der Küche räumlich getrennt. Zusätzlich stehen ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein geräumiger Eingangs- und Garderobenbereich zur Verfügung.

Ein besonderes Plus ist der angenehme **Blick ins Grüne**.

Raumaufteilung

- Wohn-/Schlafraum mit ca. 20,09 m²
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- großzügiger Vorraum mit ca. 7,27 m²
- zusätzlicher Garderobenbereich mit ca. 5,87 m²
- Badezimmer mit ca. 4,19 m²

Die funktionale Aufteilung ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohnen, Kochen und den Nebenräumen und bietet damit deutlich mehr Komfort als viele klassische Einzimmerwohnungen.

Ausstattung

- Kunststofffenster
- elektrische Beheizung
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- separate Küche
- Lift
- Grünblick
- großzügiger Vorraum und Garderobenbereich

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten Zustand und entspricht nicht mehr in allen Bereichen heutigen Wohnstandards.

Es besteht daher entsprechendes Modernisierungs- bzw. Teilsanierungspotenzial. Mit überschaubaren Investitionen bietet sich die Möglichkeit, die Wohnung optisch und technisch aufzuwerten und an zeitgemäße Anforderungen anzupassen.

Gerade für Anleger eröffnet dies die Chance, die Immobilie gezielt für eine zukünftige Vermietung zu optimieren.

Interessant für Anleger

Aufgrund der kompakten Wohnform, der separaten Küche, der guten Raumaufteilung und der Lage in Wien eignet sich die Wohnung besonders als Anlageobjekt.

Nach entsprechender Modernisierung kann eine attraktive, gut vermietbare Kleinwohnung geschaffen werden.

Laut vorliegenden Angaben ist ein **freier Mietzins** möglich.

Auf einen Blick

Objektart: Eigentumswohnung

Zimmer: 1

Stockwerk: 2. Liftstock

Küche: separater Raum

Bad: mit Badewanne

WC: separat

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: elektrisch

Zustand: gebraucht / teilweise modernisierungsbedürftig

Ausblick: ins Grüne

Nutzung: Eigennutzung oder Anlage

Mietzins: laut Angaben freier Mietzins

Fazit

Eine interessante Kleinwohnung mit guter Grundrisstruktur und Entwicklungspotenzial.

Die Kombination aus großzügigem Wohn-Schlafrum, separater Küche, getrenntem WC, Badezimmer mit Badewanne und einem ungewöhnlich großzügigen Eingangsbereich macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch insbesondere für Anleger auf der Suche nach einem optimierbaren Wiener Vorsorgeobjekt interessant.

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap