

**Seltene Gelegenheit für langfristig orientierte Käufer!
Schon jetzt in die Zukunft investieren**



Objektnummer: 1939/218917

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 89,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.450,82 €
Betriebskosten:	220,76 €
USt.:	22,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







Objektbeschreibung

Attraktive Investmentchance

Klassischer Altbaucharme, großzügiger Grundriss und langfristiges Wertpotenzial: In einem repräsentativen Altbau in ausgezeichneter Lage gelangt diese großzügige **5-Zimmer-Wohnung** zum Verkauf.

Die Immobilie ist derzeit **unbefristet vermietet** und bietet damit insbesondere Anlegern, Investoren und Käufern mit langfristigem Planungshorizont eine interessante Gelegenheit. Gleichzeitig eröffnet die aktuelle Vermietungssituation einen besonderen preislichen Vorteil: **Der Kaufpreis liegt deutlich unter dem Niveau, das bei einer bestandsfreien Übergabe erzielt werden könnte.**

Eine Immobilie mit Perspektive

Wer heute investiert, sichert sich eine großzügige klassische Altbauwohnung in gefragter Lage zu **besonders attraktiven Konditionen**, und schafft damit die Grundlage für eine langfristig interessante Wertentwicklung.

Die charakteristische Altbauarchitektur verleiht der Wohnung einen besonderen Charme. In Kombination mit dem durchdachten Grundriss, der großzügigen Raumgestaltung und der ausgezeichneten Lage entsteht eine Immobilie, die **Substanz, Wohnqualität und Investmentpotenzial** miteinander verbindet.

Großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Möglichkeiten

Die Wohnung verfügt über:

- **5 großzügige Zimmer**
- **Offene Küche**
- **Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Großzügiges Vorzimmer**

- **Klassische Altbauarchitektur**
- **Durchdachten und vielseitig nutzbaren Grundriss**

Die großzügige Raumaufteilung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und macht die Wohnung sowohl aus heutiger als auch aus langfristiger Perspektive besonders interessant.

Die Highlights auf einen Blick

- Repräsentatives Altbaugebäude
- jeder Raum hat ein Fenster! Vorzimmer, Bad, WC, alle Zimmer
- Großzügige **5-Zimmer-Wohnung**
- Klassischer Altbaucharme
- Offene Küche
- Badezimmer & separates WC
- Großzügiges Vorzimmer
- Ausgezeichnete Lage mit hervorragender Infrastruktur
- **Unbefristet vermietet**
- **Attraktiver Kaufpreis aufgrund der bestehenden Vermietung**

- Interessantes langfristiges **Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial**

Eine Chance für Weitblick

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die **nicht nur den heutigen Wert, sondern auch das Potenzial von morgen** sehen. Der bestehende Mietvertrag ermöglicht eine langfristige Planung, während der attraktive Kaufpreis einen besonders interessanten Einstieg in eine klassische Altbauimmobilie bietet.

Eine seltene Gelegenheit für Anleger und Investoren, die auf solide Substanz, begehrte Lage und langfristige Perspektive setzen.

Hinweis zu den Bildern:

Aus Gründen der Privatsphäre wurden die veröffentlichten Bilder teilweise **mithilfe von KI bearbeitet**. Sie dienen daher ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand bzw. Erscheinungsbild der Räumlichkeiten abweichen.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap