

**TOP 3-Zi-WOHNUNG mit LOGGIA, U-BAHN-NÄHE und
EINBAUKÜCHE in 1100 Wien um 249.000€!**



Objektnummer: 1793/310

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	66,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 97,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.763,03 €
Betriebskosten:	203,94 €
USt.:	20,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Viktor Tonchev

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Wipplingerstraße 20/18
1010 Wien

T +436644015222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 66,17 m² Wohnfläche** im 10. Wiener Gemeindebezirk. Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, eine angenehme Raumaufteilung und eine **Loggia**, die zusätzlichen Freiraum bietet.

Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet, während in den übrigen Bereichen pflegeleichte Fliesen zum Einsatz kommen. Eine **Einbauküche** ist bereits vorhanden und fügt sich praktisch in das Raumkonzept ein.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Zusätzlichen Komfort bieten ein Wasch- und Trockenraum im Haus sowie ein Personenaufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Mit insgesamt drei Zimmern eignet sich die Wohnung sowohl für **Paare und kleine Familien** als auch für Käufer, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

Attraktiv auch als Anlageobjekt

Aufgrund des **attraktiven Kaufpreises**, der guten Raumaufteilung und der gefragten Wiener Lage stellt die Wohnung auch für Anleger eine interessante Investitionsmöglichkeit dar. Das Verhältnis zwischen Kaufpreis und erzielbaren Mieteinnahmen bietet eine interessante Grundlage für eine attraktive Mietrendite.

Durch die Aufteilung auf drei Zimmer eignet sich die Immobilie zudem gut für eine **Vermietung als Wohngemeinschaft (WG)**. Die Kombination aus guter öffentlicher Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur und mehreren separat nutzbaren Räumen spricht unterschiedliche Mietergruppen an und bietet damit interessante Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Die ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung runden das Angebot ab. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung.

Video-Besichtigung

Einen ersten Eindruck von der Wohnung können Sie sich bereits bequem von zu Hause aus verschaffen. **Den vollständigen Video-Rundgang finden Sie hier:** [LINK ZUM VIDEO](#)

Eine interessante Gelegenheit – sowohl für **Eigennutzer als auch für Anleger**, die eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, guter Anbindung und attraktivem

Vermietungspotenzial in Wien suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap