Großzügiges Stadtrefugium mit zwei Balkonen in ruhiger Innenhoflage - befristet vermietet bis 8/2028.

Wohnzimmer

Objektnummer: 6825

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Myrthengasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.395.000,00 €
Betriebskosten:	274,50 €
USt.:	27,45 €

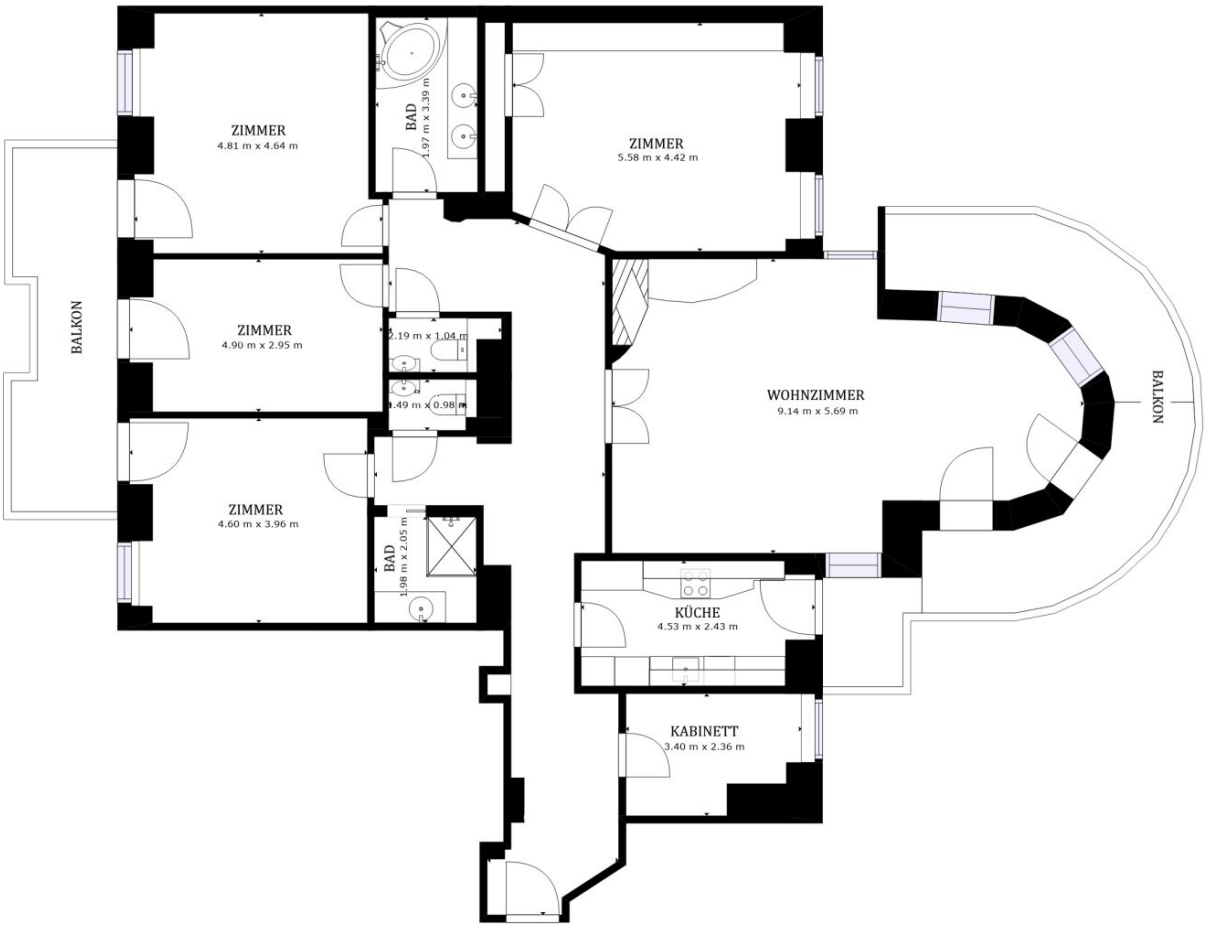
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Plachner

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90


ZIMMER
4.81 m x 4.64 m
BAD
1.97 m x 3.39 m
ZIMMER
5.58 m x 4.42 m
BALKON
ZIMMER
4.90 m x 2.95 m
2.19 m x 1.04 m
1.49 m x 0.98 m
WOHNZIMMER
9.14 m x 5.69 m
BALKON
ZIMMER
4.60 m x 3.96 m
BAD
1.98 m x 2.05 m
KÜCHE
4.53 m x 2.43 m
KABINETT
3.40 m x 2.36 m

Objektbeschreibung

Mitten im 7. Wiener Gemeindebezirk und dennoch angenehm zurückgezogen präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung als **seltene Kombination aus urbanem Wohnen, repräsentativen Raumdimensionen und privaten Freiflächen.**

Auf rund 174 m² Wohnfläche verteilen sich fünf großzügige Zimmer, zwei Badezimmer, zwei separate Toiletten sowie zusätzliche Nebenräume. Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei Balkone** mit insgesamt rund 35 m², die auf unterschiedliche Seiten der Wohnung (Nord-Süd) ausgerichtet sind und den Wohnraum um wertvolle Freiflächen erweitern. Gerade in dieser innerstädtischen Lage entsteht dadurch eine Wohnqualität, die nur selten zu finden ist.

Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die kein standardisiertes Stadtapartment suchen, sondern ein großzügiges Zuhause mit Charakter: viel Platz, zwei private Freiflächen, repräsentative Wohnräume und eine zentrale Adresse im 7. Bezirk – verbunden mit der Ruhe eines geschützten Innenhofs.

Nähere Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Aktuell besteht ein aufrechtes Mietverhältnis bis 8/2028, bis dahin kommen Sie in den Genuss der Mieterträge mit 2,00% Rendite, berechnet auf den Kaufpreis (ohne Nebenkosten).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS*, Mobil: , Mail:* m.plachner@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*