

## **Unbefristet vermietete 3,5-Zimmer-Altbau-Wohnung**



**Objektnummer: 4724/19868**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Vogelsanggasse                           |
| Art:                          | Wohnung - Etage                          |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien,Margareten                     |
| Baujahr:                      | 1904                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 77,11 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 112,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 3,01                            |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 379,10 €                                 |
| Infos zu Preis:               |                                          |

Die Wohnung ist unbefristet vermietet. Die Miete inkl. Betriebskosten beträgt € 1.120,00 p.m.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Caroline Asen

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17 / 7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 206  
H +43 676 84 777 2206

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau und ist derzeit unbefristet vermietet. Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Wiener Altbaucharme mit großzügigen Raumhöhen, Fischgrätparkett und einem funktionalen Grundriss.

Auf rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt die Einheit über drei großzügige Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen zentralen Vorraum. Die Wohnräume sind hofseitig ausgerichtet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Parkettböden, moderne Sanitärbereiche und die gepflegte Ausstattung unterstreichen den guten Gesamtzustand der Wohnung.

Die Wohnung stellt aufgrund des unbefristeten Mietverhältnisses eine attraktive Anlageimmobilie mit langfristig gesicherten Mieteinnahmen dar.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m

Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap