Traum-Wohnung im Herzen Wiens, lichtdurchflutete Altbau-Perle, inmitten der historischen Kulisse des Grabens mit geringen Betriebskosten



Objektnummer: 2142/22628

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,35 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.000.000,00 €
Betriebskosten:	55,96 €
Heizkosten:	27,63 €
USt.:	13,85 €

Infos zu Preis:

Da Projekte von Alpaslan Durmaz 4m gesichert sind, keine Abgeberprovision.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

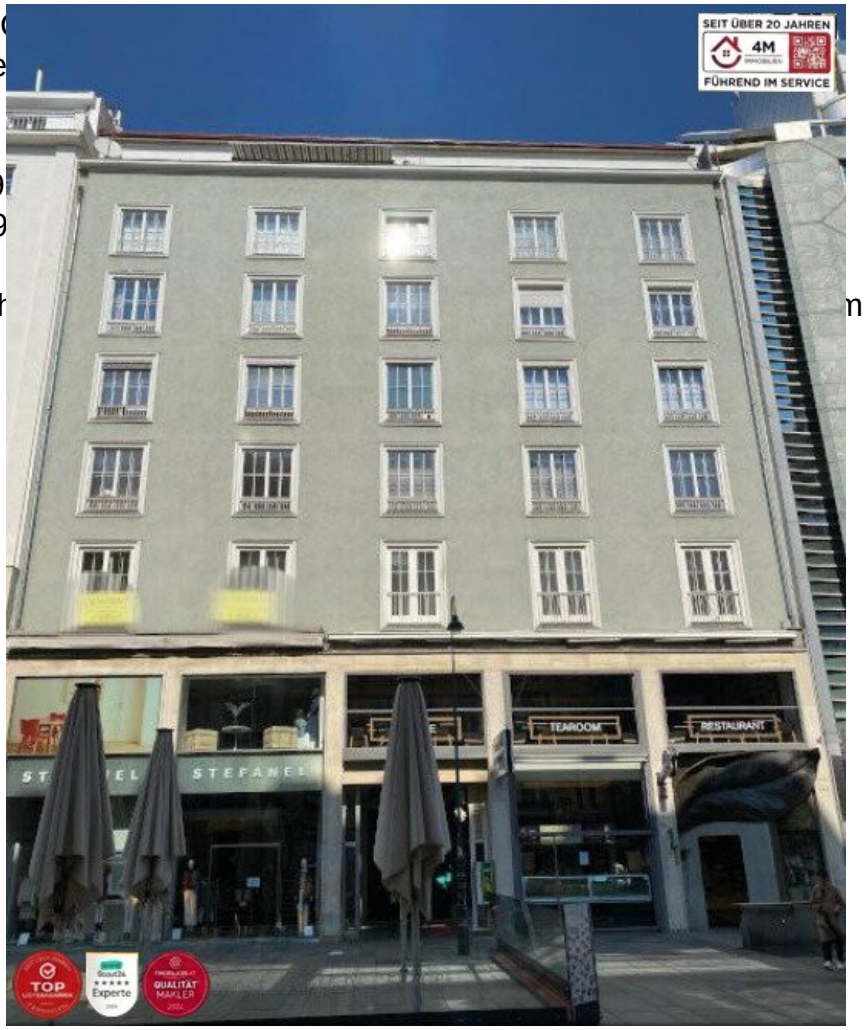


Edda Nar

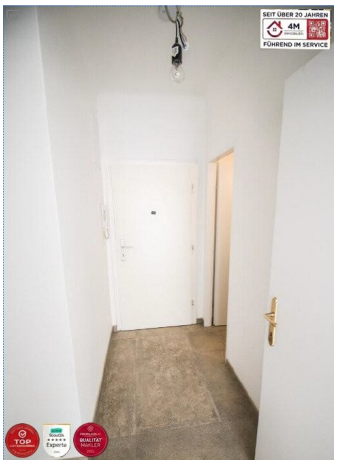
4M Immobilien &
Margaretenstraße
1050 Wien

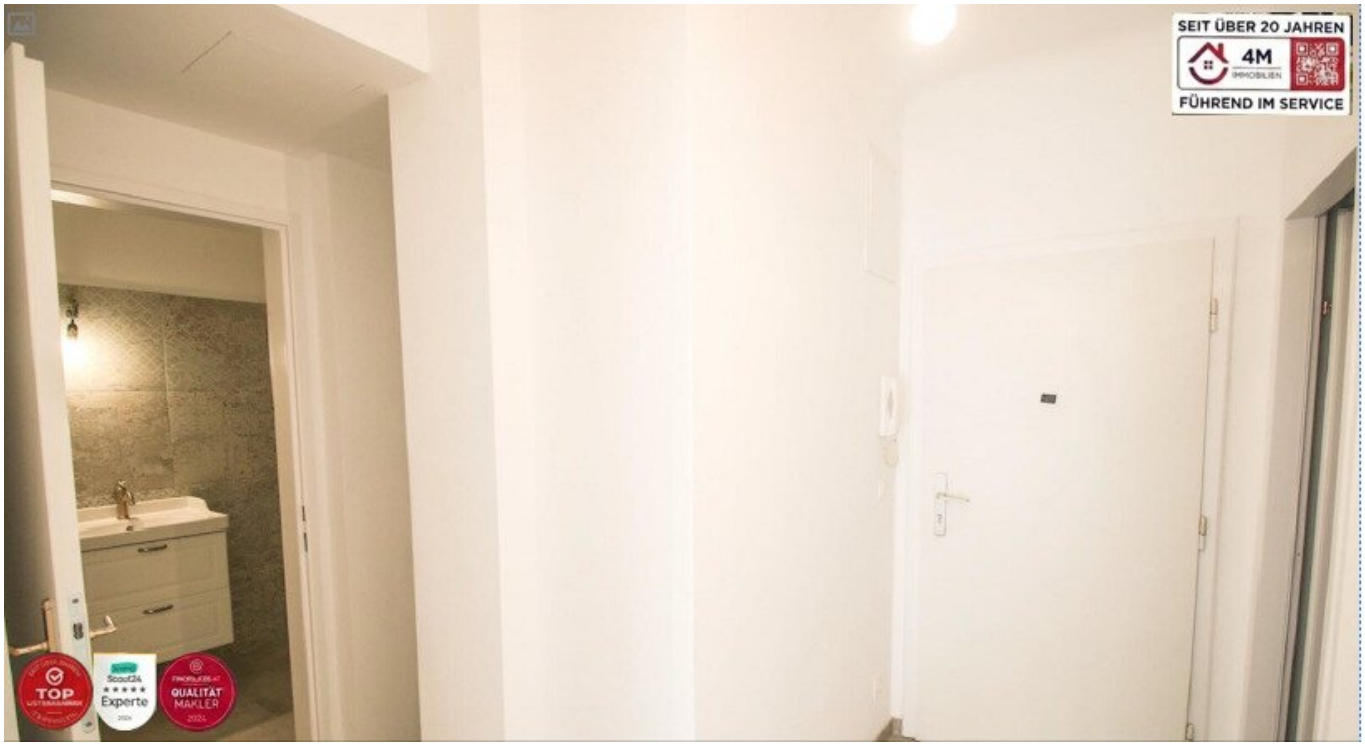
T +43 660 624 29
H +43 660 624 29

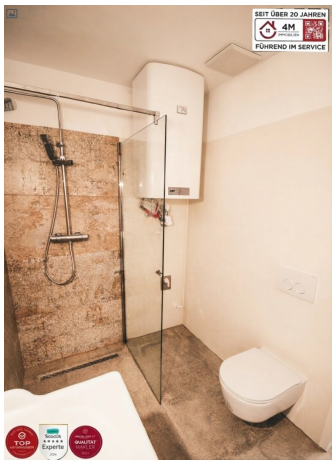
Gerne stehe ich Ih min zur Verfügung.








SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT
MAKLER

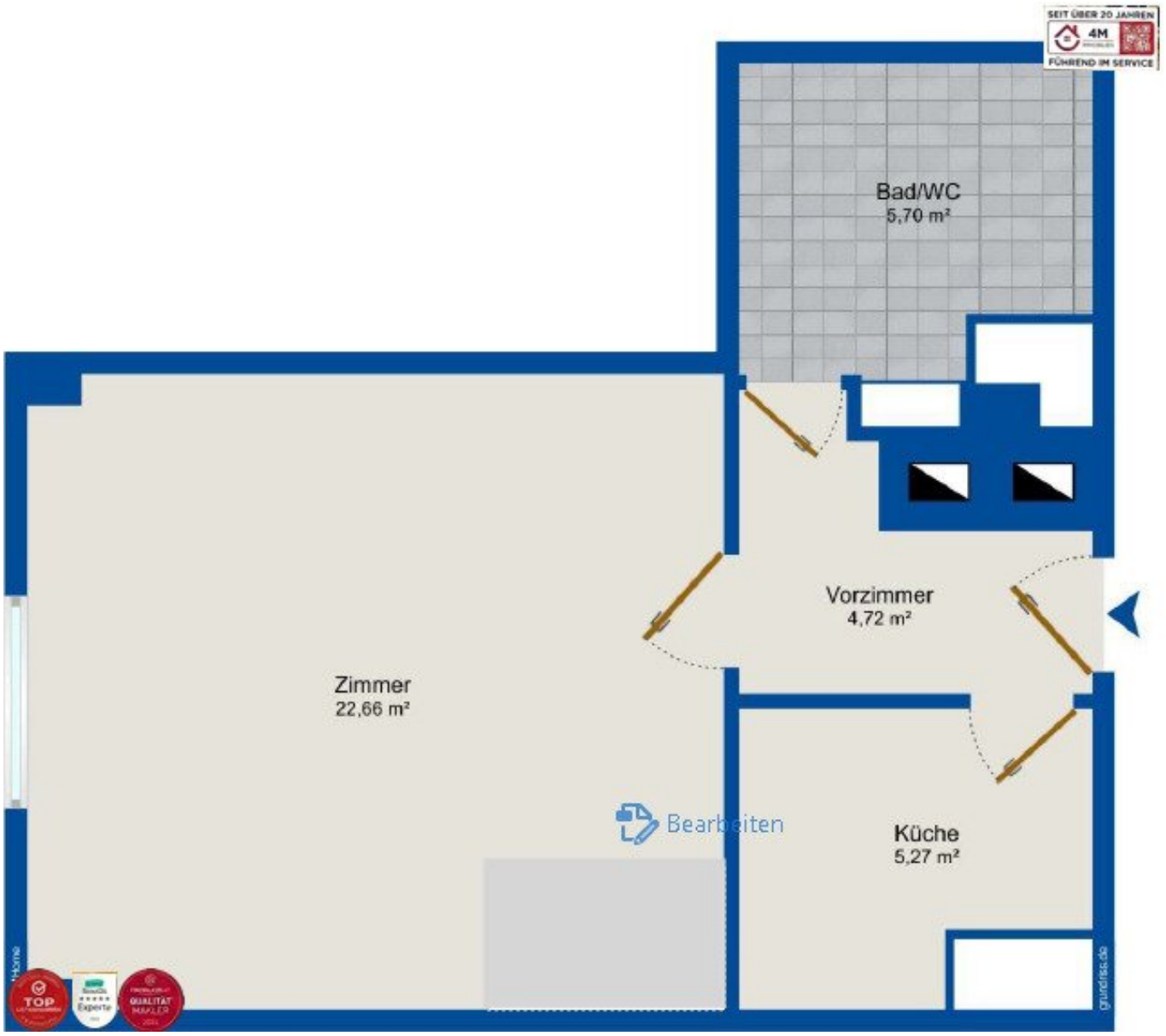

SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
FÜHREND IM SERVICE

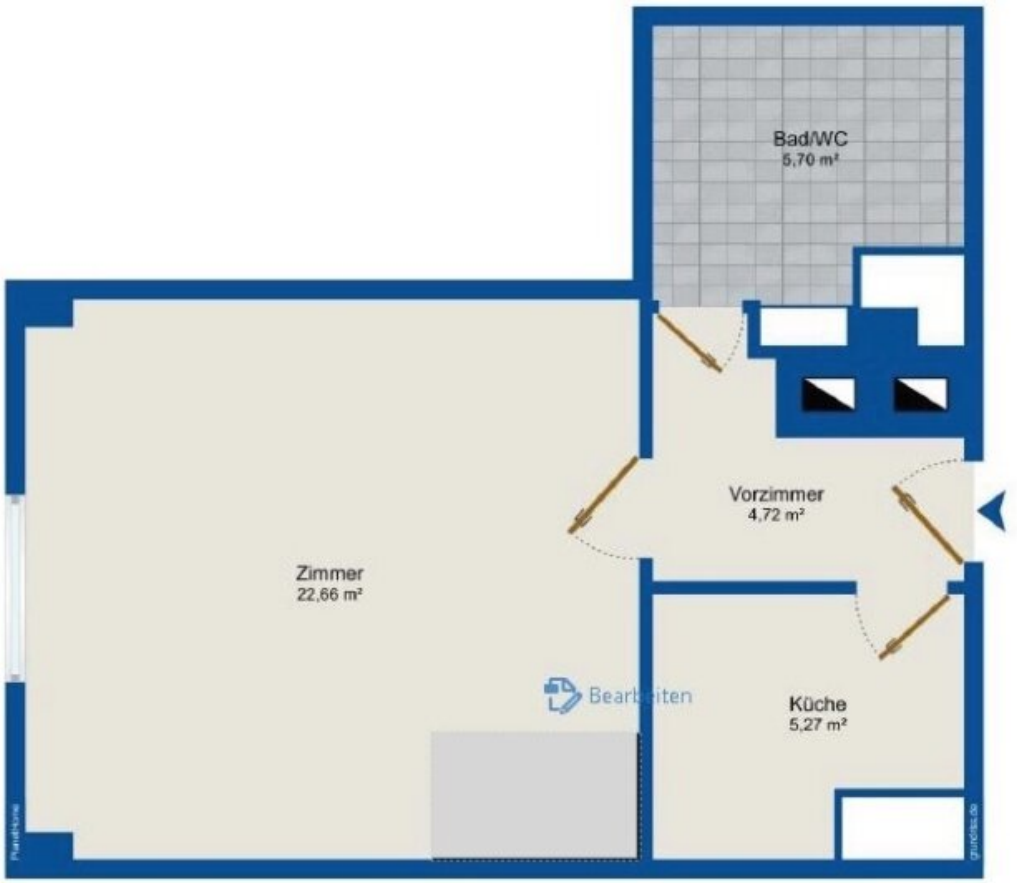

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT
MAKLER


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


POTHEKE
SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


Bad/WC
5,70 m²
Vorzimmer
4,72 m²
Zimmer
22,66 m²
Küche
5,27 m²
Bearbeiten

Grundriss



Raumaufteilung & Flächen

Vorzimmer	ca. 4,72 m²
Küche	ca. 5,27 m²
Zimmer	ca. 22,66 m²
Bad/WC	ca. 5,70 m²
Gesamtnutzfläche	ca. 38,35 m²

Objektbeschreibung

Traum-Wohnung im Herzen Wiens, lichtdurchflutete Altbau-Perle, inmitten der historischen Kulisse des Grabens, kernsaniert, mit französchiem Balkon und geringen Betriebskosten

In absolut begehrter Prime-Location – direkt am Graben im 1. Bezirk – gelangt diese bezaubernde Altbauwohnung zum Verkauf. Das historische Prachtgebäude wurde 2020 vollumfänglich kernsaniert sowie modernisiert und kombiniert heute klassische Wiener Eleganz mit modernster Bauqualität.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem erstklassigen, neuwertigen Pflegezustand. Typisch für das Wiener Altbauerbe beeindruckt der Raum mit herrlichen, imposanten Raumhöhen. Durch die optimale Süd-Ost-Ausrichtung präsentieren sich die Wohnräume zu jeder Tageszeit außergewöhnlich lichtdurchflutet und einladend.

Das absolute Highlight: *Ein imposantes, großes doppeltes Fenster (französischer Balkon) im Wohnzimmer gibt den einmaligen Panoramablick auf den Wiener Graben und ist dem Stephansdom nahe.*

Eckdaten & Ausstattung

- ***Wohnfläche:*** *ca. 38,35 m²*
- ***Raumaufteilung:*** *Vorzimmer, 1 großzügiges Zimmer mit doppelten Fenster in Balkon, separate Küche, modernes Badezimmer mit WC*
- **Wohnzimmer:** lichtdurchflutet durch den doppelten französischen Balkon (raumhohe Fenster ohne Balkon) echter funktioneller Hingucker
- ***Bodenbelag:*** *Hochwertig und durchgehend verfliest*
- **Badezimmer und WC:** perfekt durchdachte bodenebene Dusche, hochwertige Hängetoilette und Armaturen - Hochwertige Ausstattung
- ***Heizung:*** *Effiziente Fußbodenheizung (sehr geringe Heiz- und Warmwasserkosten), geringe Betriebskosten*
- ***Zustand des Hauses:*** *2020 komplett kernsaniert und modernisiert*

Finanzieller Vorteil & Potenzial *Neben der unvergleichlichen Lage besticht diese Immobilie durch extrem niedrige Laufkosten, wie man sie im 1. Bezirk nur selten findet. Ein ideales*

Rendite-Objekt mit außergewöhnlich hohem Potenzial.

- ***Betriebskosten:*** *Monatlich nur* ***198,19 €*** *(bereits inkl. Dotierung des Reparaturfonds)*

- ***Highlights:*** *Geringe Warmwasser- und Heizkosten, herausragende Vermietbarkeit (momentan ein* ***gewerblicher Mieter vorhanden****, mit* ***Mieteinnahmen iHv €2.600,- p.m.*** *Mieter kann übernommen werden, muss aber nicht)*

- ***Wertbeständigkeit in Wiens bester Lage***

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren!

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap