Charmante Wohnung im herzen des 2. Bezirks



Objektnummer: 1945/2714

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1950
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,50 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	117,46 €
USt.:	11,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

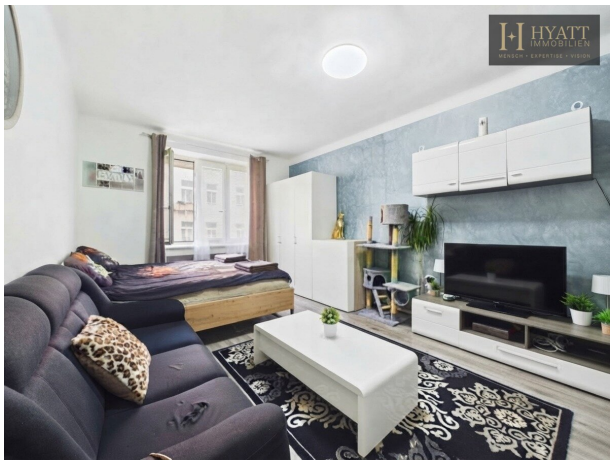


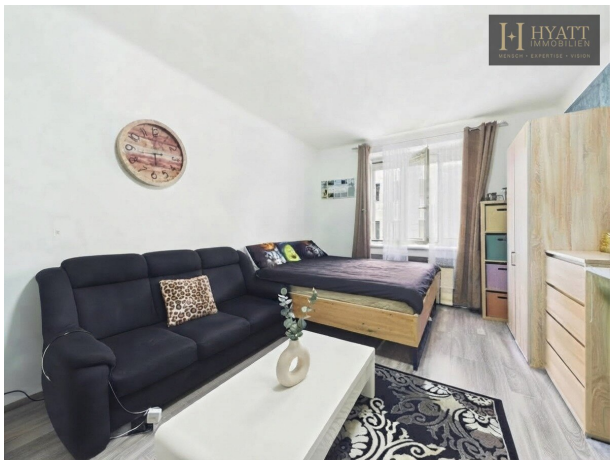
Manuel Savic

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781















HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

Ungefähre Gesamtfläche[1]
60.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 2. Wiener Gemeindebezirk! Diese attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 61,5 m² befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Hauses und bietet Ihnen modernen Komfort zu einem Kaufpreis von 319.000,00 €.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigen Wohnzimmer, einem gemütlichen Schlafzimmer und einer voll ausgestatteten Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden verleihen den Räumen ein elegantes Ambiente. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Gas-Etagenheizung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ideal für entspannende Momente. Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss sowie ein Personenaufzug erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie bestens mit ganz Wien verbunden. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. Auch für Familien ist gesorgt: Schulen, Kindergärten und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken, Klinik und Krankenhaus in der Nachbarschaft garantiert.

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Sie ist ideal für Singles, Paare oder als lukrative Kapitalanlage. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien!

Hinweis: Die Wohnung ist befristet vermietet.

Vermietung

* Vermietet seit: 01.01.2025

* Mietdauer: 3 Jahre laut handschriftlicher Änderung im Vertrag

* Gesamtmiete: € 800 / Monat

* Jahresmiete: € 9.600

* Kaution: € 2.400

* Indexierung: VPI 2015

* Strom, Gas, Heizung und Telefon: direkte Abrechnung durch den Mieter

* Untervermietung: laut Mietvertrag gestattet

* MRG: Vollanwendungsbereich Taborstraße 69 Top 11 Mietvertrag

Rendite

€ 9.600 Jahresmiete ÷ € 319.000 Kaufpreis = ca. 3% Bruttorendite p.a.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap