Umfassend sanierte 1-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage im 5. Bezirk

Objektnummer: 3862/246

Eine Immobilie von RE/MAX Capital

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	27,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,81
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	57,02 €
USt.:	5,70 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

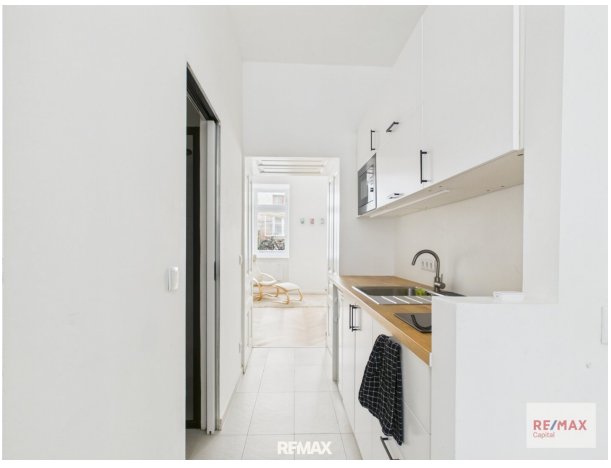
Ihr Ansprechpartner

Benjamin Grundschober

REMAX Capital
Porzellangasse 18
1090 Wien

RE/MAX
Capital
RE/MAX

RE/MAX
RE/MAX
Capital


RE/MAX
RE/MAX
Capital

beko
RE/MAX
Capital
RE/MAX

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks! Diese charmante, umfassend sanierte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 27 m² befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch ihren modernen Zustand, **die ruhige Innenhoflage** und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, Pendler oder Anleger, die eine attraktive Immobilie in Wien suchen.Ein besonderer Pluspunkt:

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Hochwertige Fliesen und edles Parkett schaffen eine warme Wohnatmosphäre. Auch die Elektroinstallationen wurden erneuert. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet. Die mehrfach verglasten Fenster sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung.

Ein besonderer Vorteil ist die ruhige Lage zum Innenhof. **Obwohl sich die Wohnung im Erdgeschoss befindet, profitieren Sie dadurch von einer angenehmen Wohnatmosphäre abseits des Straßenverkehrs. Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die U4-Station Margaretengürtel ist in ca. 14 Minuten zu Fuß erreichbar**. Bus- und Straßenbahnverbindungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Attraktive Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis

Die Wohnung ist seit 01.10. an eine Studentin vermietet, **wobei das Mietverhältnis bis 31.03.2027 vereinbart ist**. Die Miete wurde bereits im Voraus bezahlt; der auf den Zeitraum nach der Übergabe entfallende Betrag wird aliquot an den Käufer ausbezahlt. E**s handelt sich dabei um eine beruflich bedingte** Kurzzeitvermietung **die eine Vollausnahme** vom Mietrechtsgesetz (MRG) begründet.

Bei einem Kaufpreis von € 149.000,– ergibt sich eine Bruttorendite von rund 5,4 %.

Die Wohnung eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis als auch zur Eigennutzung nach Beendigung des aktuellen Mietverhältnisses.

Diese Immobilie verbindet einen modernen Zustand, eine ruhige Innenhoflage und eine gute Verkehrsanbindung mit einer attraktiven Renditeperspektive.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihre Wohnung im beliebten 1050 Wien! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ich bitte um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) bearbeitet

werden können. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB.Nr. 262/96 einschließlich § 15 MaklerG als vereinbart. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG) hin. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen.

**) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der Kaufpreis kann auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Kaufangebotes!*

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr.

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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap