ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Hochwertig saniert & gut vermietet

Objektnummer: 960/66143

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1969
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	260.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.949,66 €
Betriebskosten:	114,78 €
USt.:	11,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Said Fahmy

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

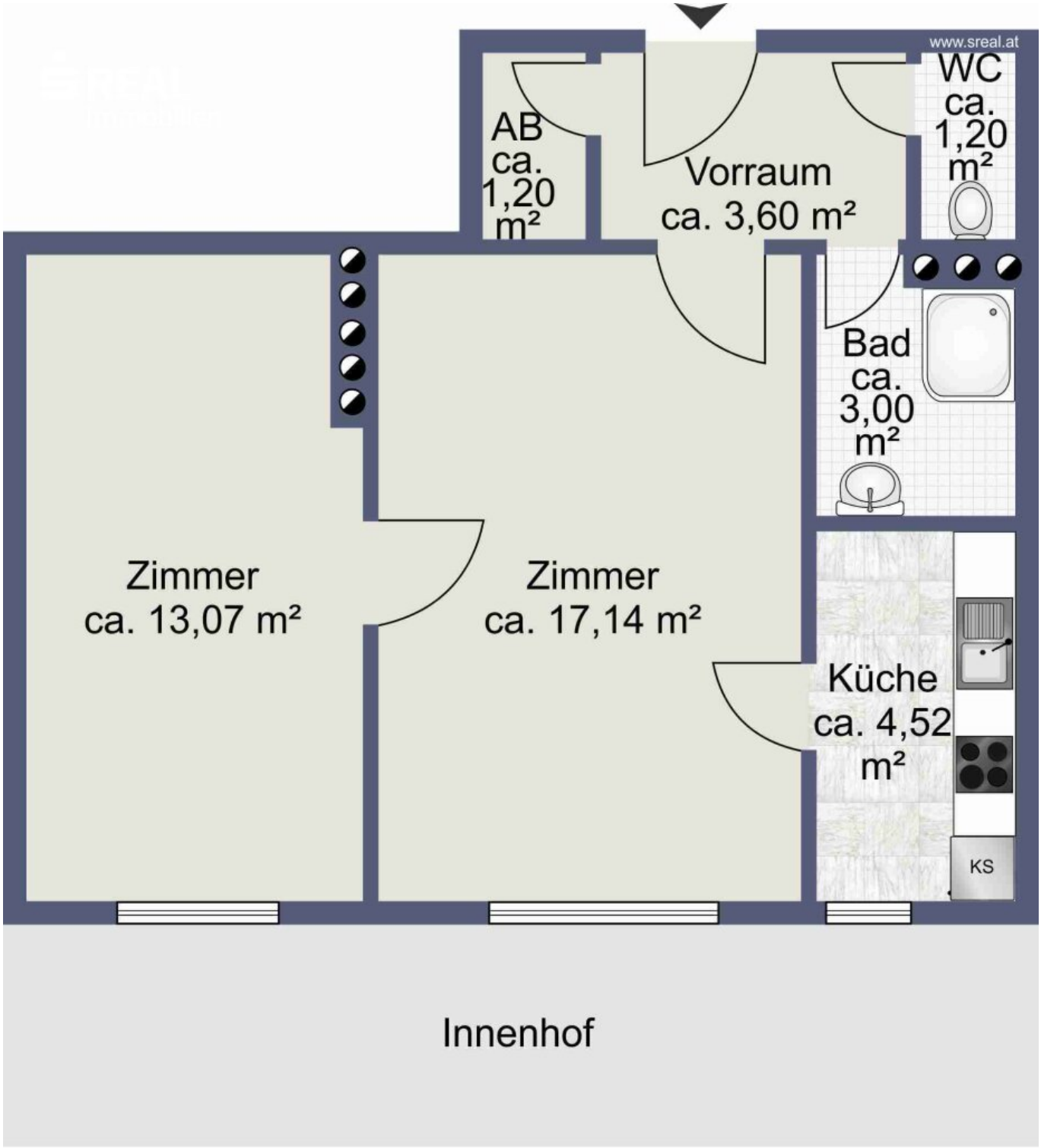
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

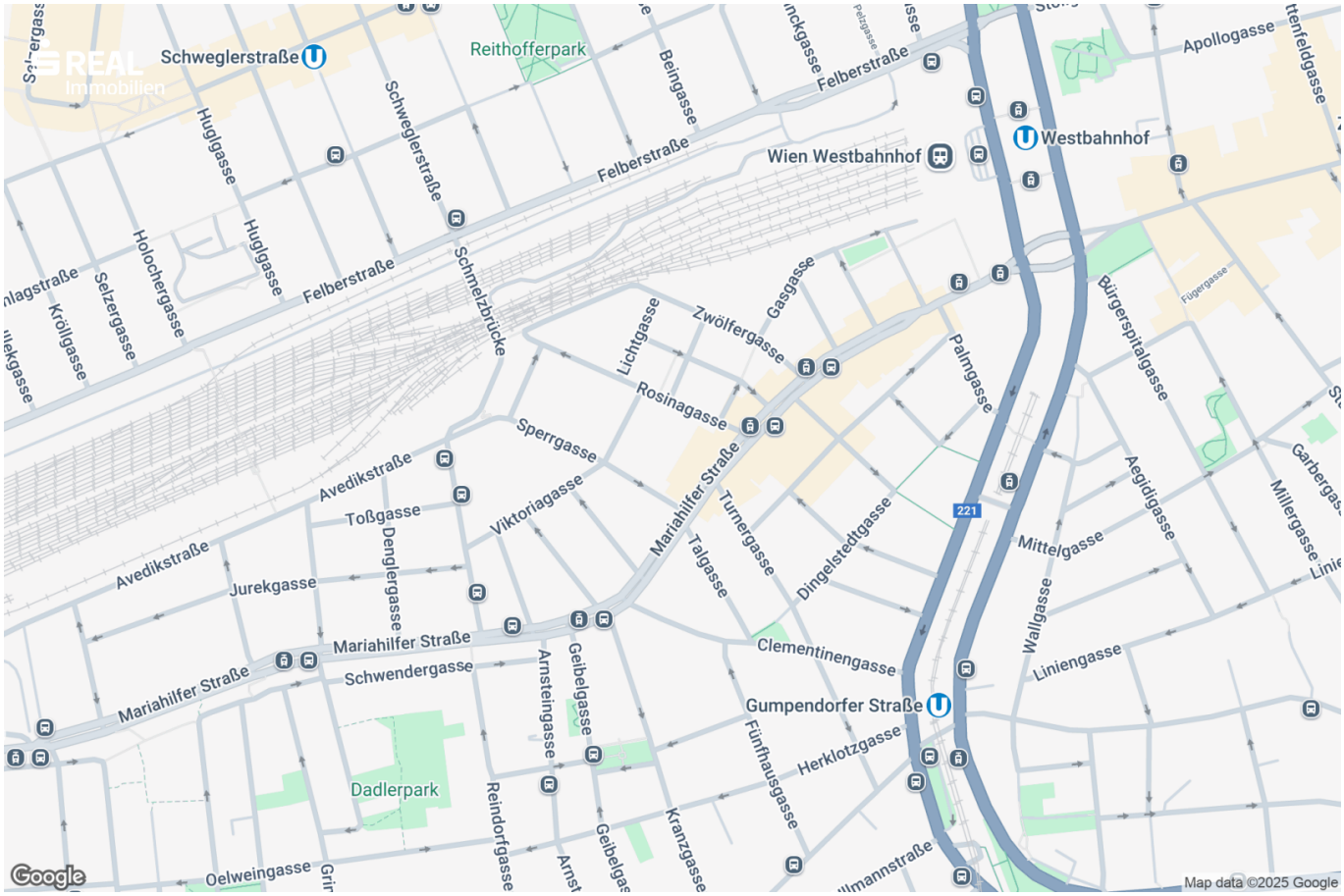
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


Schweglerstraße
Reithofferpark
Beingasse
Felberstraße
Apollogasse
Westbahnhof
Wien Westbahnhof
Huglgasse
Schweglerstraße
Holochergasse
Selzergasse
Kröllgasse
Schmelzbrücke
Lichtgasse
Zwölfergasse
Gasgasse
Rosinagasse
Sperrgasse
Palmgasse
Bürgerspitalgasse
Avedikstraße
Toßgasse
Viktoriagasse
Mariahilfer Straße
Turnergasse
Dingelstedtgasse
Aegidigasse
Millergasse
Jurekgasse
Denglergasse
Talgasse
Mittelgasse
Wallgasse
Clementinengasse
Liniengasse
Schwendergasse
Arnsteingasse
Geibelgasse
Gumpendorfer Straße
Fünfhausgasse
Herklotzgasse
Dadlerpark
Reindorfgasse
Kranzgasse
Oelweingasse
Ullmannstraße
221
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Die Wohnung eignet sich auch wenn Sie nicht sofort einen eigenen Wohnsitz benötigen.

Die hofseitige 2 Zimmer Wohnung im 2. Stock mit Lift wurde laut Fotodokumentation 2023 aufwendig saniert und mit neuer Einbauküche, Sanitärbereichen, Elektrofußbodenheizung ausgestattet.

Das auf 5 Jahre befristete Mietverhältnis endet per 31.08.2029 ohne das es einer weiteren schriftlichen Aufkündigung bedarf.

Indexierter Mietvertrag, angemessener Mietzins (Jahres Nettoertrag ca. € 7.500,-)

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2910349?accessKey=6437

- Neue Markenküche inkl. Geräte
- Bad, Dusche mit Glaseinstieg, Waschtisch, Elektro-Warmwasserboiler
- WC neu ausgestattet
- Elektro-Fußbodenheizung (Bodenbelag Industrie Speicherstein -Parkettimitat)
- Kellerabteil

Zum Haus:

Das Stiegenhaus wurde nach Modifizierung der Hauselektrik neu ausgemalt. Derzeit sind keine Reparaturen geplant. Die vorhandene Reparaturrücklage beträgt per 01.01.2025 ca. € 50.000,-

Hinweise zum Ankauf:

- Es wird keine USt zum Kaufpreis angeführt, da die Wohnung aus Privatbesitz verkauft wird.

- Vertragserrichtungskosten ca. 1,5% + 20% USt beinhalten Treuhandkontokosten und Übergabeprotokoll durch s REAL.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.