

Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss in top-sanierterem Haus - Unbefristet vermietet zu verkaufen!



Objektnummer: 8422/1473

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,14 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	165.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



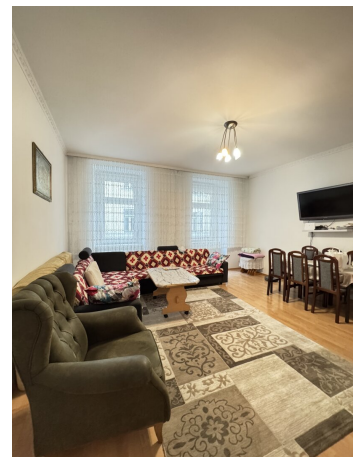
David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

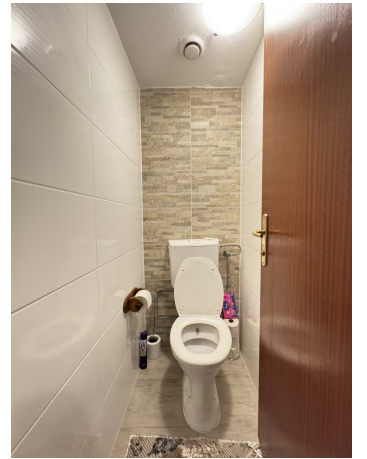
T +43 664 466 4776

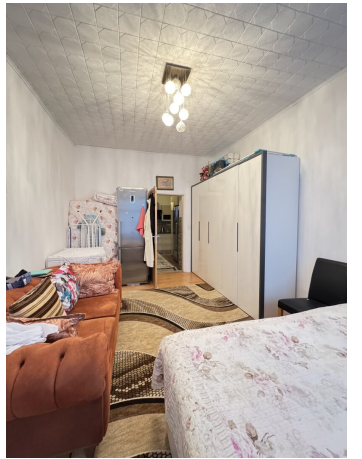
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

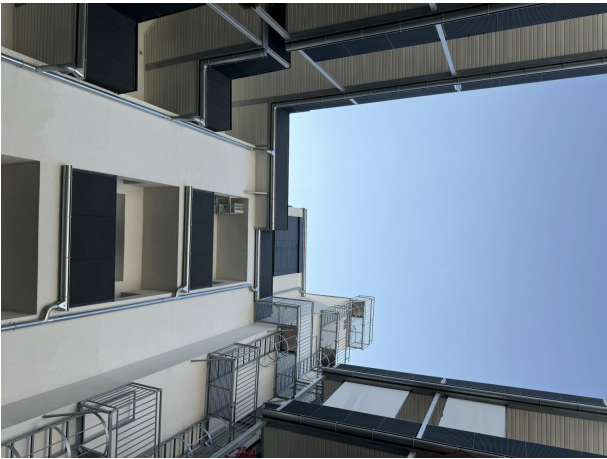
















Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße des aufstrebenden 15. Wiener Bezirks. Die zentrale Lage bietet erstklassige Verkehrsanbindungen (Bus, U-Bahn, Straßenbahn) sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe. Schulen, Universitäten und Gesundheitseinrichtungen sind schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv macht.

Ausstattung und Zustand:

- Wohnfläche: 71,14 m²
- Zimmeraufteilung: Großzügige 2,5 Zimmer
- Sanitär: Modernes Bad mit Dusche, separates WC
- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche
- Heizsystem: Gas-Etagenheizung
- Bodenbeläge: Hochwertige Fliesen und Laminat
- Lift: Personenaufzug im Gebäude
- Lagerfläche: Kellerabteil, Abstellraum
- Zustand: Gepflegter Altbau, schlüsselfertig renoviert

Besondere Merkmale:

- Komplette sanierte Haus im Jahr 2023
- Absolute Ruhelage trotz zentraler Stadtlage
- Ideal als langfristige Anlage dank unbefristeter Vermietung

Energieausweis:

- HWB (Heizwärmebedarf): 79 kWh/m²a (Energieklasse C)
- fGEE (Gesamtenergieeffizienzfaktor): 1,51 (Energieklasse C)
- Gültigkeit: bis 16.08.2032

Investitionspotenzial:

Dank der unbefristeten Vermietung bietet die Wohnung eine sichere und langfristige Einnahmequelle. Der Altbau-Charme gepaart mit einer umfangreichen Modernisierung macht das Objekt besonders attraktiv für Anleger.

Preisinformationen:

- **Kaufpreis: 165.000 €**
- **Netto Miete 301,60 € (Brutto 513,58€)**

Weitere Wohnungen im Haus zu verkaufen:

Top 6 : ca. 52,17m² - **156.500€ -Unbefristet**

Top 13: ca. 42,22m² - **97.000€ -Unbefristet**

Top 17 :ca. 36,31m² - **83.500€ -Unbefristet**

Top 18 :ca. 65,50m² - **150.500€ -Unbefristet**

Ihr Ansprechpartner:

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter, ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Tel: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: d.plishtiev@adamant-immobilien.at

Web: www.adamant-immobilien.at

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap