

**Top Wohnung in Wien mit attraktiver
Investitionsmöglichkeit – Bestandsfrei ab März 2025 |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22548

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 101,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	765.000,00 €
Betriebskosten:	233,68 €
USt.:	23,37 €
Provisionsangabe:	

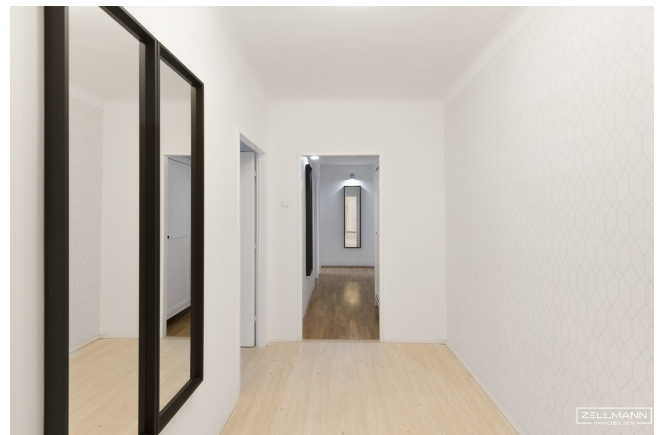
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien







Objektbeschreibung

Diese charmante Neubauwohnung, direkt an der Wiedner Hauptstraße gelegen, bietet die perfekte Kombination aus urbanem Komfort und ruhigem Wohnen. In nur 5 Minuten erreichen Sie den Karlsplatz und damit das Herz der Wiener Innenstadt.

Hervorragendes Investment-Potenzial: Ab dem 01. März 2025 ist die Wohnung bestandsfrei – ideal für eine anschließende Vermietung, bei der ein freier Mietzins möglich ist. Eine seltene Gelegenheit, die besonders für Anleger interessant ist.

Lage, die begeistert: Diese Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten Neubauhauses der 70er Jahre mit Lift und bietet nicht nur eine ruhige West-Ausrichtung, sondern auch erstklassige Verkehrsanbindungen. Von hier aus sind Sie in wenigen Minuten in der Wiener Innenstadt – sei es mit der U-Bahn (U1 Taubstummengasse), der Badner Bahn, oder den Straßenbahnen 1 und 62.

Hard Facts:

- **Wohnfläche:** 3 perfekt aufgeteilte Zimmer
- **Ausstattung:** Parkettboden in den Wohnräumen, Fliesen im Badezimmer, strapazierfähiger Laminatboden im Vorraum
- **Sicherheit:** 3-Punkt-Sicherheitstür und integrierter Wohntresor
- **Komfort:** Bad mit Badewanne, separates WC, Waschmaschinenanschluss, großes Kellerabteil, Fahrradabstellraum
- **Blick:** Ruhiger, westseitig begrünter Innenhof

Räumliche Aufteilung:

Über den großzügigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe gelangen Sie in alle Räumlichkeiten:

- eine voll ausgestattete Küche

- ein Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken
- ein separates WC
- zwei helle, geräumige Schlafzimmer
- ein großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht und Blick in den grünen Innenhof

Diese Wohnung vereint perfekte Lage, hohe Lebensqualität und exzellente Vermietungsmöglichkeiten – greifen Sie jetzt zu und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap