

**Wunderschöne Anlegerwohnung | Dachterrasse &  
Wienblick | neu saniert | hochwertig |  
Rundum-sorglos-Paket (Investitionskonzept, Vermietung &  
Beratung für Investoren)**



**Objektnummer: 5971/4881**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leitgebasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	123,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	973.000,00 €
Betriebskosten:	476,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

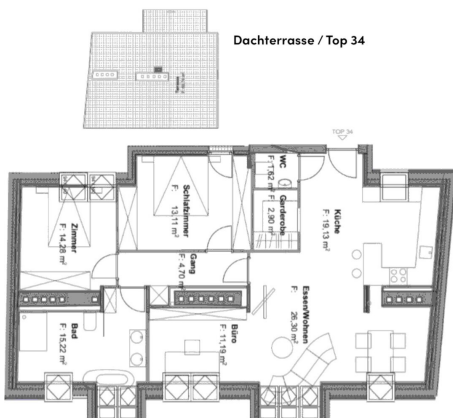
## Ihr Ansprechpartner

**Anlegerwohnung24.at .**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 267000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Anlegerwohnung **24**.at

DAS IMMOBILIENPORTAL FÜR ANLEGER



**capura**  
UNTERNEHMENSGRUPPE



## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Anlegerwohnung befindet sich in einem **modernen Dachaufbau** in einem **charmanten Altbaugebäude mit gepflegter Fassade**. Die lichtdurchflutete Wohnung ist hochwertig ausgeführt und verfügt über eine **große Dachterrasse mit herrlichem Panoramablick**. Von hier aus genießt man einen **herrlichen Wien-Blick**, teils sogar bis zum **Stephansdom**. Bis ins Dachgeschoss gelangen nur jene Bewohner, die über einen Schlüssel verfügen. Die Wohnung wurde **neu saniert** und unterteilt sich in **Küche** mit angrenzendem **Wohn-Essraum** und **Bürobereich**, **2 Schlafzimmer**, **1 Badezimmer mit Fenster**, **WC** und einen **Garderobenraum** im Eingangsbereich. Die Wohnung befindet sich im Bezirk Margareten, **nahe der Innenstadt** und vorteilhaft gelegen **zwischen Naschmarkt und Hauptbahnhof**. Hier im 5. Bezirk findet das typische Wiener Stadtleben statt. Den Bewohnern stehen Geschäfte aller Art mit allem, was man für das alltägliche Leben braucht, zur Verfügung. Beliebte größere Grünanlagen sind der Schlosspark Schönbrunn und der Wienerberg. Eine ausgesprochen gute Anbindung

### Hochwertige Ausstattung:

- dreifach verglaste Fenster
- automatische Jalousien
- hochwertige Ausstattung
- gute Deckenhöhe
- Fußbodenheizung
- Parkettböden
- Lift

**Der Kaufpreis versteht sich NETTO bei Kauf als Anleger.** Eigennutzerpreis gerne auf Anfrage.

**!!!! WICHTIG !!!!** Wir bieten weitere vermietete Bestandswohnungen für Anleger zum Verkauf, die sofort zur Verfügung stehen und nicht auf dem freien Markt verfügbar sind. **Fragen Sie uns danach und [buchen Sie noch heute Ihr kostenloses Beratungsgespräch](#)** (auch ganz bequem online möglich).

Unseren Newsletter können Sie [hier anfordern](#).

B-LG13/34

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap