

**Premium-Investment: Dreigeteilte Wohnung nahe
Augarten mit 3,4% Rendite!**



Objektnummer: 8422/1746

Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	4
WC:	4
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	178,89 €
USt.:	20,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

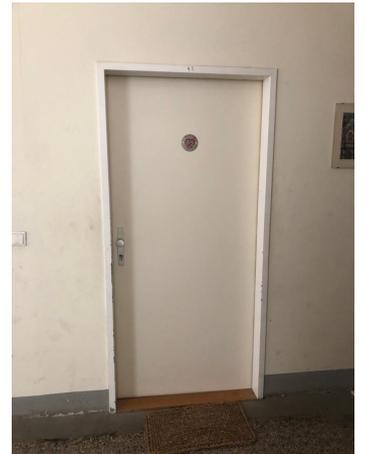


David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776

















Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Wir präsentieren Ihnen eine einmalige Investitionsmöglichkeit: eine großzügige Wohnung im 3. Stock, die in drei separate Wohneinheiten unterteilt ist, aber im Grundbuch als eine Wohnung eingetragen ist. Diese besondere Aufteilung bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mietobjekt, Ferienwohnung oder Mehrgenerationenhaus. Die hervorragende Lage in der Karajangasse 7, in unmittelbarer Nähe zum Augarten, macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Wohnungsaufteilung:

1. Wohneinheit 1:

- Bezeichnung: TOP 41
- Wohnfläche: 30,82 m²
- Zimmeranzahl: 1
- Diese kompakte Einheit eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Paare. Sie verfügt über einen Wohn-/Schlafraum sowie ein modernes Badezimmer.

2. Wohneinheit 2:

- Bezeichnung: TOP 42
- Wohnfläche: 30,61 m²
- Zimmeranzahl: 1
- Bietet diese Einheit einen geräumigen Wohn-/Schlafbereich und ein gut ausgestattetes Badezimmer.

3. Wohneinheit 3:

- Bezeichnung: TOP 43
- Wohnfläche: 37,22 m²

- Zimmeranzahl: 1
- Diese größte Einheit ist perfekt für Langzeitmieter. Sie bietet einen großzügigen Wohn-/Schlafbereich, eine separate Küche und ein komfortables Badezimmer.

Ausstattung und Besonderheiten:

- Lage: 3. Liftstock eines gepflegten Mehrfamilienhauses.
- Moderne Sanitäranlagen: Jede Wohneinheit ist mit einem gepflegtem Badezimmer ausgestattet.
- Separate Zugänge: Jede Wohneinheit hat einen eigenen Eingang, was Privatsphäre und Unabhängigkeit gewährleistet.
- Energieeffizienz: Das Gebäude ist energieeffizient gestaltet, um die Nebenkosten gering zu halten.
- Investitionsvorteile: Hohe Mietrenditen aufgrund der separaten Einheiten und der attraktiven Lage.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Karajangasse, einer begehrten Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Augarten. Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und urbanem Leben. Der Augarten lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Zudem ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel hervorragend.

Preis: Der Kaufpreis dieser Eigentumswohnung beträgt **€ 459.000--**

Der E-Ausweis wird nachgeliefert

Fazit:

Diese dreigeteilte Wohnung, die im Grundbuch als eine Einheit eingetragen ist, stellt eine exzellente Investitionsmöglichkeit dar. Sie verspricht sowohl hohe Renditen als auch Flexibilität in der Nutzung. Ob als Mietobjekt, Ferienwohnung oder Mehrgenerationenhaus – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr David PLISHTIEV gerne unter [0664 466 4776](tel:06644664776) zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap