

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



**Objektnummer: 8422/1725**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



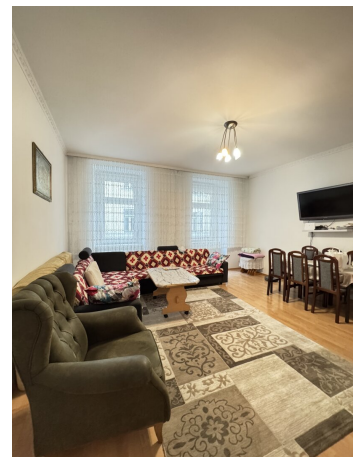
**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

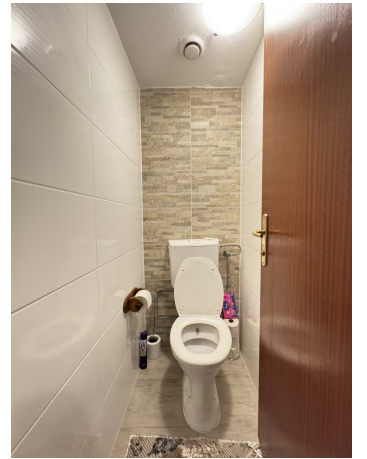
T +43 664 466 4776

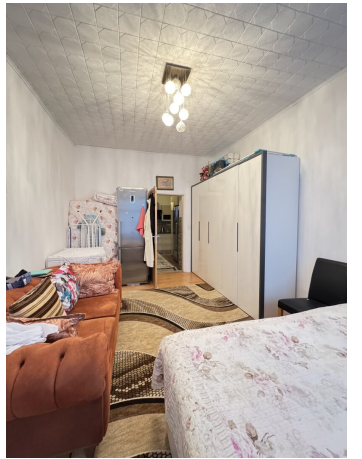
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

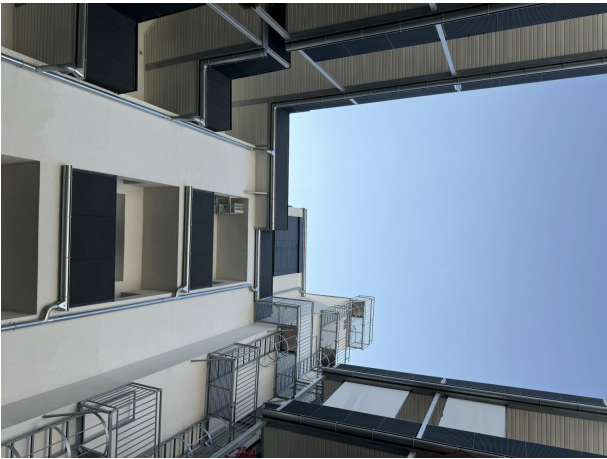


















## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>
- 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/m<sup>2</sup>a (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. 52,17m<sup>2</sup> - **156.500€ -Unbefristet**

Top 13: ca. 42,22m<sup>2</sup> - **97.000€ -Unbefristet**

Top 17 :ca. 36,31m<sup>2</sup> - **83.500€ -Unbefristet**

Top 18 :ca. 65,50m<sup>2</sup> - **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](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at)

Web: [www.adamant-immobilien.at](http://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