

**Exklusive Wohnung im 6. Bezirk – Stil, Komfort und
sichere Einnahmen!**



Objektnummer: 8422/1700

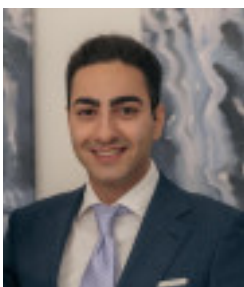
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,14 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	619.000,00 €
Betriebskosten:	120,35 €
Heizkosten:	97,40 €
USt.:	32,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

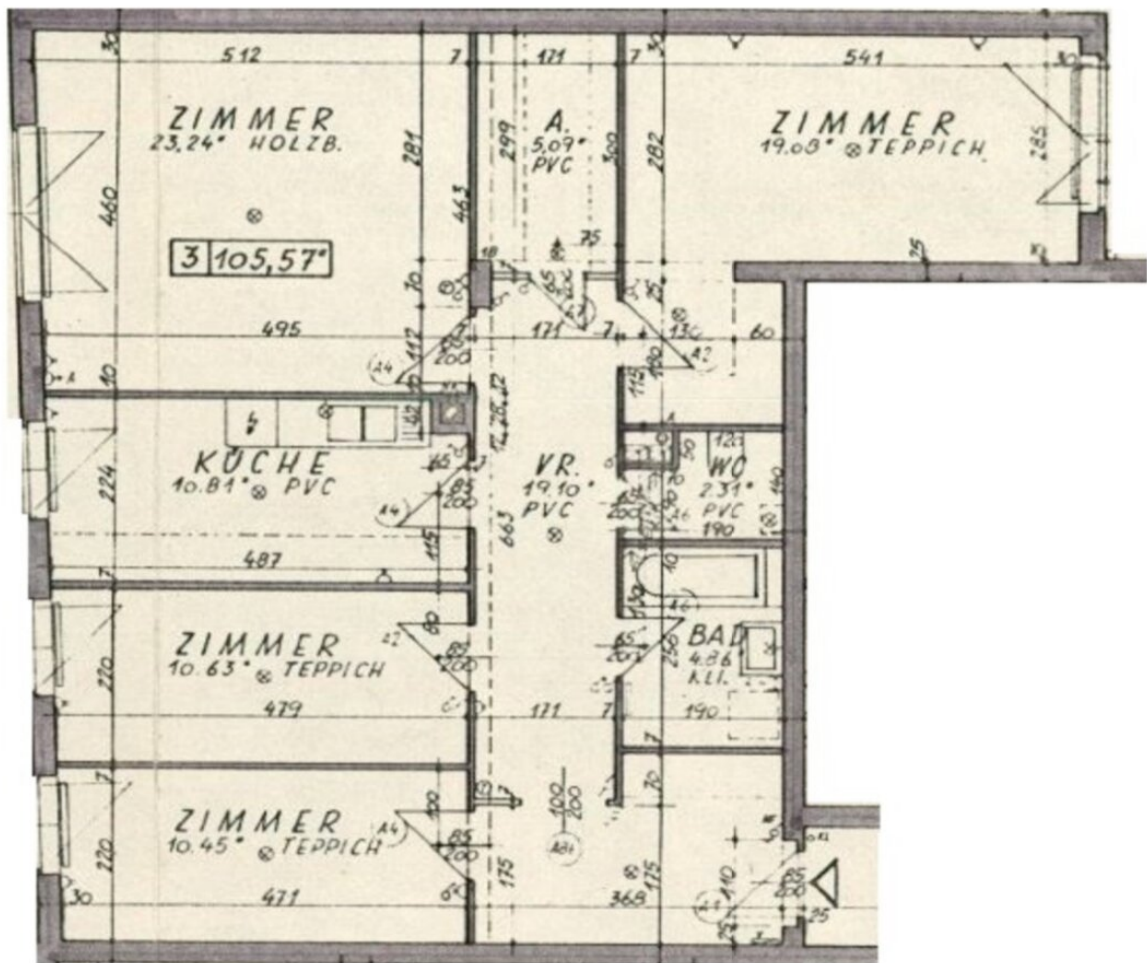












Objektbeschreibung

Willkommen in einer Immobilie voller Möglichkeiten

Dieses stilvolle und großzügige Apartment bietet nicht nur modernes Wohnen auf höchstem Niveau, sondern auch eine attraktive Kapitalanlage mit gesicherter Mieteinnahme. Mit einer Wohnfläche von ca. 106 m², durchdachter Raumaufteilung und erstklassiger Ausstattung verbindet diese Immobilie alles, was anspruchsvolle Käufer suchen: Eleganz, Komfort und Investitionspotenzial.

Im Jahr 2022 umfassend saniert, befindet sich die Wohnung in einem erstklassigen Zustand. Sie ist bis 31.03.2027 vermietet und erwirtschaftet monatliche Mieteinnahmen in Höhe von € 1.712,28 brutto (**€ 1.294,63 netto**). Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus für € 30.000,00 zu erwerben – ein seltenes und wertvolles Extra in dieser zentralen Lage.

Die Highlights der Wohnung:

Wohnzimmer

Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Mit seiner einladenden Atmosphäre und viel Platz eignet es sich perfekt für gemütliche Stunden oder geselliges Beisammensein.

Moderne Einbauküche

Die hochwertige Küche mit modernem Design und erstklassigen Geräten macht das Kochen zu einem Erlebnis. Viel Stauraum und eine durchdachte Anordnung runden das Angebot ab.

Helle Schlafzimmer

Zwei ruhige Schlafzimmer laden zum Entspannen ein. Beide Räume bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen.

Elegantes Badezimmer

Das modern gestaltete Bad mit großzügiger Dusche, hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen wird zu Ihrer persönlichen Wellness-Oase.

Separate Toilette

Ein praktisches und elegantes Extra, das Komfort und Funktionalität verbindet.

Abstellraum

Zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgeräte, Gepäck oder Vorräte – für mehr Ordnung im Alltag.

Tiefgaragenstellplatz:

Ein sicherer und bequemer Stellplatz, der für € 30.000,00 optional erworben werden kann, rundet dieses Angebot ab.

Ausstattungsdetails:

- Wohnfläche: ca. 106 m²
- Etage: 1. Stock
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1979
- Letzte Sanierung: 2022
- Heizung: Fernwärme
- Böden: Hochwertiger Parkett und Fliesen
- Extras: Personenaufzug, Fahrradraum, Abstellraum, Nähe zur U-Bahn

Die Wohnung befindet sich in der Aegidigasse, einer ruhigen Seitenstraße im pulsierenden 6. Bezirk Wiens. Die perfekte Lage bietet eine einzigartige Mischung aus urbanem Lifestyle und komfortablem Rückzug.

- Bildung: Schulen (100 m), Kindergärten (75 m) und Universitäten (775 m) in der Nähe
- Nahversorgung: Supermärkte (175 m) und Bäckereien (375 m) fußläufig erreichbar

- Freizeit: Restaurants, Cafés und die Einkaufsstraße Mariahilfer Straße laden zum Genießen und Bummeln ein
- Gesundheit: Ärzte (125 m), Apotheken (75 m) und Kliniken (300 m) sind in wenigen Minuten erreichbar
- Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn (225 m), Straßenbahn (200 m) und Bahnhof (400 m) sorgen für eine exzellente Anbindung

Energieeffizienz:

- HWB: B (32,14 kWh/m²a) – Hervorragende Werte für ein angenehmes Wohnklima
- fGEE: C (1,19)

Kaufpreis:

- Wohnung: € 619.000,00
- Tiefgaragenstellplatz: € 30.000,00 (optional)

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten: € 120,35
- Heizkosten: € 48,39
- Warmwasser: € 49,01
- Reparaturrücklage: € 111,90
- Sonstiges: € 39,42
- Liftkosten: € 16,89
- Umsatzsteuer: € 32,25
- Gesamtkosten: € 418,21 monatlich

Nebenkosten bei Kauf:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Ihre perfekte Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim

Diese Immobilie ist ein seltener Fund: Ob als Anlageobjekt mit gesicherten Mieteinnahmen oder als langfristiges Eigenheim – hier verbinden sich Lage, Komfort und Qualität zu einem außergewöhnlichen Angebot. Der zusätzliche Tiefgaragenstellplatz macht die Immobilie besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Ihr Ansprechpartner:

David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GMBH

Geschäftsführender Gesellschafter

Telefon: [+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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap