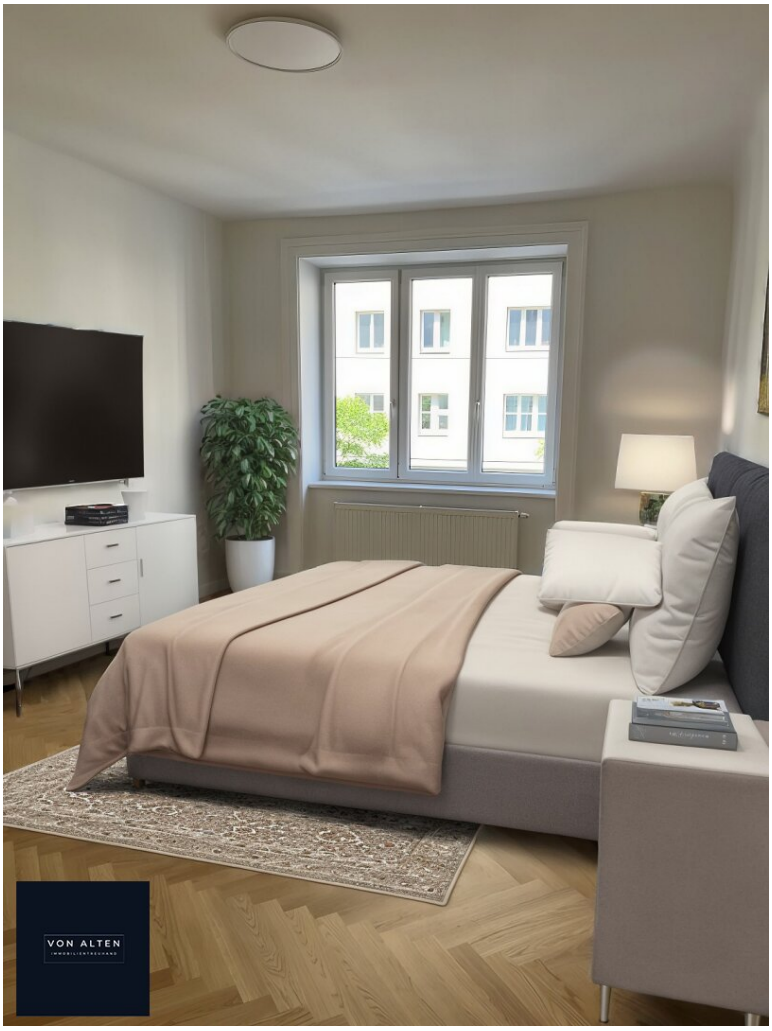
Freier MZ: Befristet vermietet: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 8425/86

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1952
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,72
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	190,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

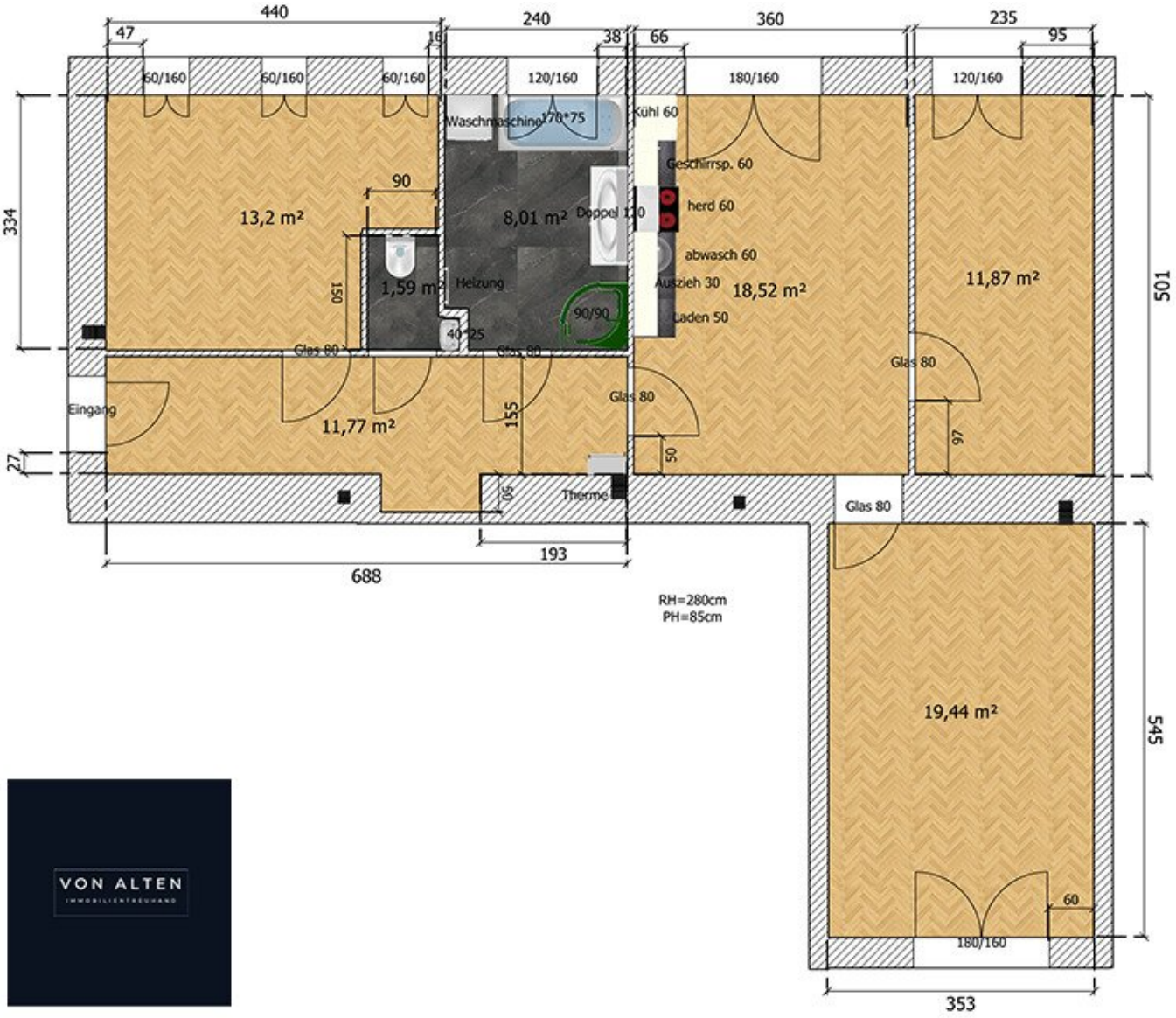
Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

VON ALTEN



VON ALTEN
IMMOBILIENTREUHAND

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ befristet vermietet bis: Ende September 2026

+ aktueller netto Mietzins: € 1.206,54

+ Baujahr 1952

+ Sanierung Wohnung 2022

+ ca. 85 m²

+ 1. Liftstock

+ 3 Zimmer

+ Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

+ WC separat

+ Parkettböden

+ Kellerabteil

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **3-Zimmer-Wohnung** im **1. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1952** errichtet. Die **2022 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 85 m²:**

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche**, **Badewanne** sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist. Die **Toilette** ist **separat**. Von hier aus erreicht man ebenfalls das erste Schlafzimmer sowie die **Wohnküche** mit **Einbauküche**, über die man auch die zwei weiteren Zimmer erreicht. Es sind bis zu **drei Schlafzimmer** möglich. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bis **Ende September 2026 befristet vermietet**.

****Das Titelbild wurde virtuell möbliert****

****Freier MZ laut Bundesministerium****

Die Lage

Diese Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse**, dennoch profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, **Restaurants** sowie **kulturelle Einrichtungen** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Alois-Drasche-Park** ist in etwa **5 Minuten zu Fuß** erreichbar. Das **Schloss Belvedere** mit seinen beeindruckenden barocken Gartenanlagen befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu entspannenden Spaziergängen ein. Ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt liegt der **Schweizergarten**, der mit zusätzlichen Grünflächen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Öffentliche Anbindung

In nur etwa **4 Gehminuten** erreichen Sie die **U-Bahn-Station Südtiroler Platz-Hauptbahnhof (U1)**, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Knotenpunkten bietet. Ebenfalls in rund **8 Minuten zu Fuß** gelangen Sie zur **S-Bahn-Station Quartier Belvedere**, an der die Linien **S1, S2, S3 und S4** halten und somit eine optimale Anbindung an das regionale Bahnnetz gewährleisten. Für den Busverkehr steht Ihnen die Haltestelle **Kolschitzkygasse (Linie 13A)** zur Verfügung, die in etwa **2 Gehminuten** erreichbar ist und eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Bezirken bietet. Zudem befindet sich die **Straßenbahnlinie D** in unmittelbarer Nähe.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap