

## Anleger-3-Zimmer-Wohnung nahe U1-Keplerplatz Station



**Objektnummer: 1013**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.709,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bogumila Daum**

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH  
Hutweide 4  
7053 Hornstein

T +43 660 5247423

















# Objektbeschreibung

## Objekt-Highlights

Baujahr des Hauses: 1960

Thermische Sanierung: 2002 (verbesserte Energieeffizienz)

Wohnungssanierung: 2022 (modernes Erscheinungsbild)

Lift im Haus

Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum

## Raumaufteilung

Großzügiger Eingangsbereich

Praktischer Abstellraum

Vorzimmer, das alle Räume zentral erschließt

Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss

Separates WC mit Fenster

Getrennte, gut angelegte Küche

Zwei gemütliche Schlafzimmer hofseitig

Geräumiges Wohnzimmer

Die Wohnung bietet damit eine perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität – ideal für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften.

## Mietpreis in dieser Lage:

In der Umgebung des Keplerplatzes (10. Bezirk) liegen die durchschnittlichen Mietpreise – je nach Zustand und Ausstattung – derzeit bei ca. 11–13 €/m<sup>2</sup> netto. Durch die jüngst erfolgte Sanierung und die ausgezeichnete Infrastruktur kann ein solider Mietpreis erzielt werden, was diese Immobilie für Anleger besonders lukrativ macht.

## Standortvorteile & Infrastruktur

### Verkehrsanbindung:

U1 (Keplerplatz) in wenigen Gehminuten erreichbar – rasche Verbindung ins Stadtzentrum.

### Einkauf & Freizeit:

Vielfältige Geschäfte, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Der nahe Viktor-Adler-Markt und das Columbus Center bieten umfangreiche Shopping- und Ausgelmöglichkeiten.

### Bildung & Kultur:

Schulen, Kindergärten und diverse Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nachbarschaft.

### Wohnqualität:

Der 10. Bezirk ist ein aufstrebendes Gebiet mit kontinuierlichen Investitionen in Infrastruktur und Wohnraum.

## Fazit

Diese Anlegerwohnung punktet mit vorteilhafter Lage, durchdachtem Grundriss und solider Ertragsperspektive. Durch die Kombination aus Modernisierung, guter Vermietbarkeit und wertbeständigem Standort ist sie ein sicheres Investment für langfristig orientierte Kapitalanleger.

## Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Frau Bogumila Daum

+43 660 52 474 23

Ich freue mich, Ihnen dieses attraktive Anlageobjekt persönlich zu präsentieren und alle Ihre Fragen zu beantworten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap