

**3-Zimmer-Gartenwohnung - Mitten im Dritten mit Top  
Verkehrsanbindung - Anleger - Unbefristet vermietet**



**Objektnummer: 6346/303**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	19,18 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 177,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,32
<b>Kaufpreis:</b>	320.625,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,25 €
<b>USt.:</b>	12,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

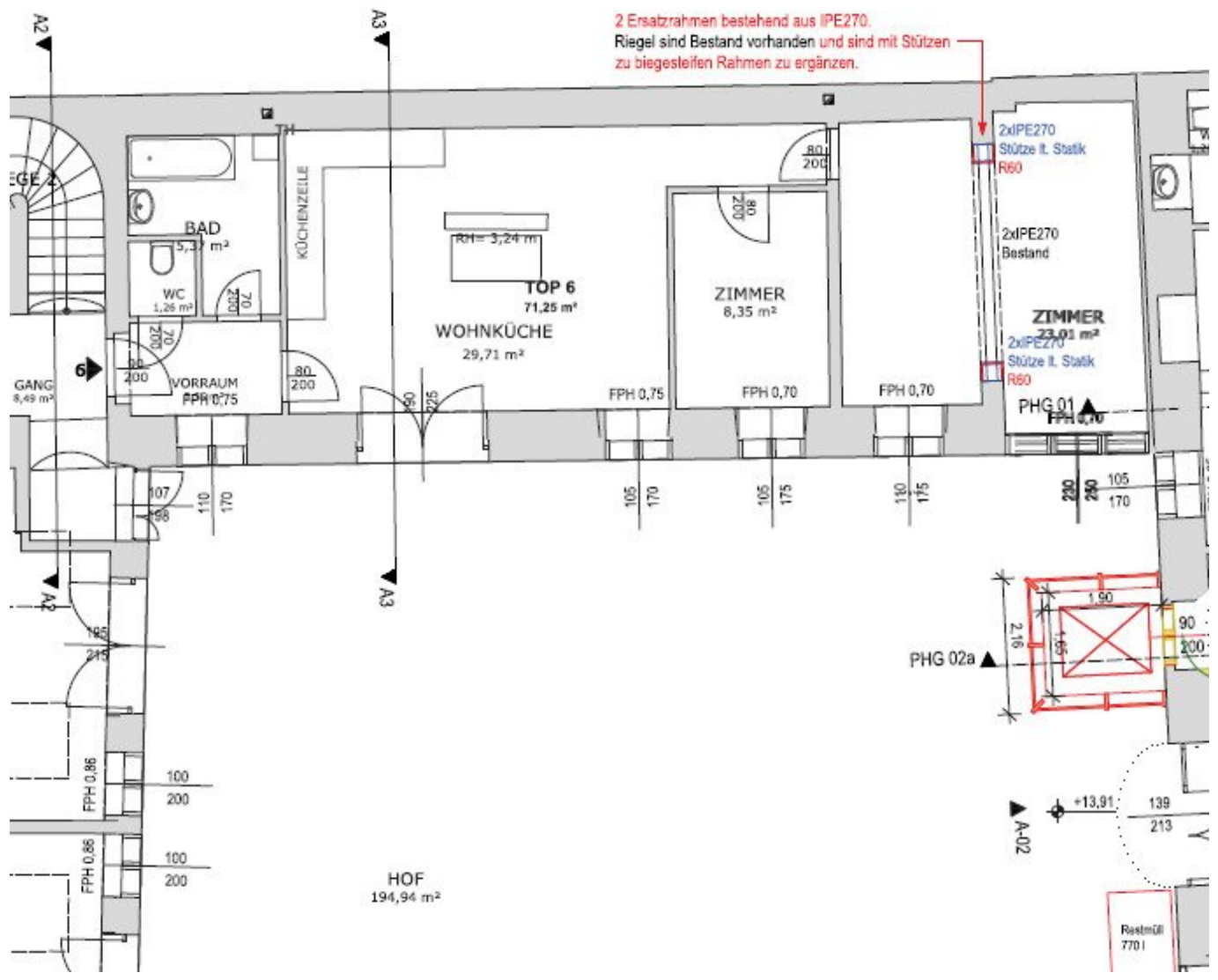
## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Alexander Farouati**

Brucer Immobilien e.U.  
Rathstraße 7/1  
1190 Wien

T +43 (0) 676 40 21 089

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



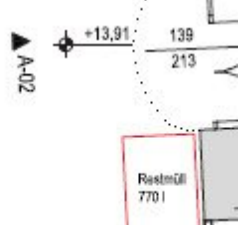
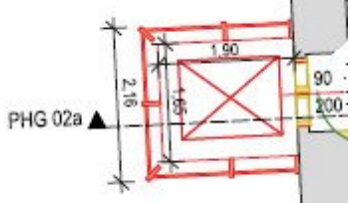
2 Ersatzrahmen bestehend aus IPE270.  
 Riegel sind Bestand vorhanden und sind mit Stützen  
 zu biegesteifen Rahmen zu ergänzen.

2xIPE270  
 Stütze lt. Statik  
 R60

2xIPE270  
 Bestand

**ZIMMER**  
 23,01 m²  
 2xIPE270  
 Stütze lt. Statik  
 R60

PHG 01  
 FPH 0,70



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,25 m<sup>2</sup>, ergänzt durch einen Eigengarten von ca. 20 m<sup>2</sup> und eine gemütliche Terrasse mit ca. 7 m<sup>2</sup>. Diese einzigartige Gartenwohnung befindet sich in einer begehrten Lage im dritten Wiener Gemeindebezirk und bietet eine seltene Kombination aus städtischem Wohnkomfort und privatem Außenraum. **Die Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet.**

Raumaufteilung: Vorzimmer, Badezimmer, Wohnküche, erstes Schlafzimmer, zweites Schlafzimmer

### Highlights:

- Exzellente Lage im begehrten dritten Bezirk, nahe dem Stadtzentrum von Wien
- Gutes Wertsteigerungspotenzial, ideal für Investoren oder einen möglichen Eigenbedarf
- Hochwertige Wohnqualität in einer der lebenswertesten Städte der Welt
- Derzeitige Mieteinnahmen von ca. 734 € (Netto Hauptmietzins pro Monat) bieten eine solide Investitionsgrundlage mit Potenzial für zukünftige Wertsteigerung.

Diese Gartenwohnung ist eine seltene Gelegenheit, Eigentum in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu erwerben. Mit ihrem eigenen Garten und der Terrasse bietet sie ein außergewöhnliches Wohngefühl. Ob als langfristige Investition oder als zukünftiges Eigenheim – diese Wohnung stellt eine attraktive Option für den anspruchsvollen Käufer dar.

Die Nähe zur The Mall Wien Mitte und zur U-Bahn-Station Rochusgasse U3 oder Stadtpark U4 macht die Lage äußerst attraktiv und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Der Kaufvertrag ist anwaltsgebunden, die Kosten für die Kaufvertragserrichtung belaufen sich auf 1,2% vom Kaufpreis zzgl. USt. + Barauslagen

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap