

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

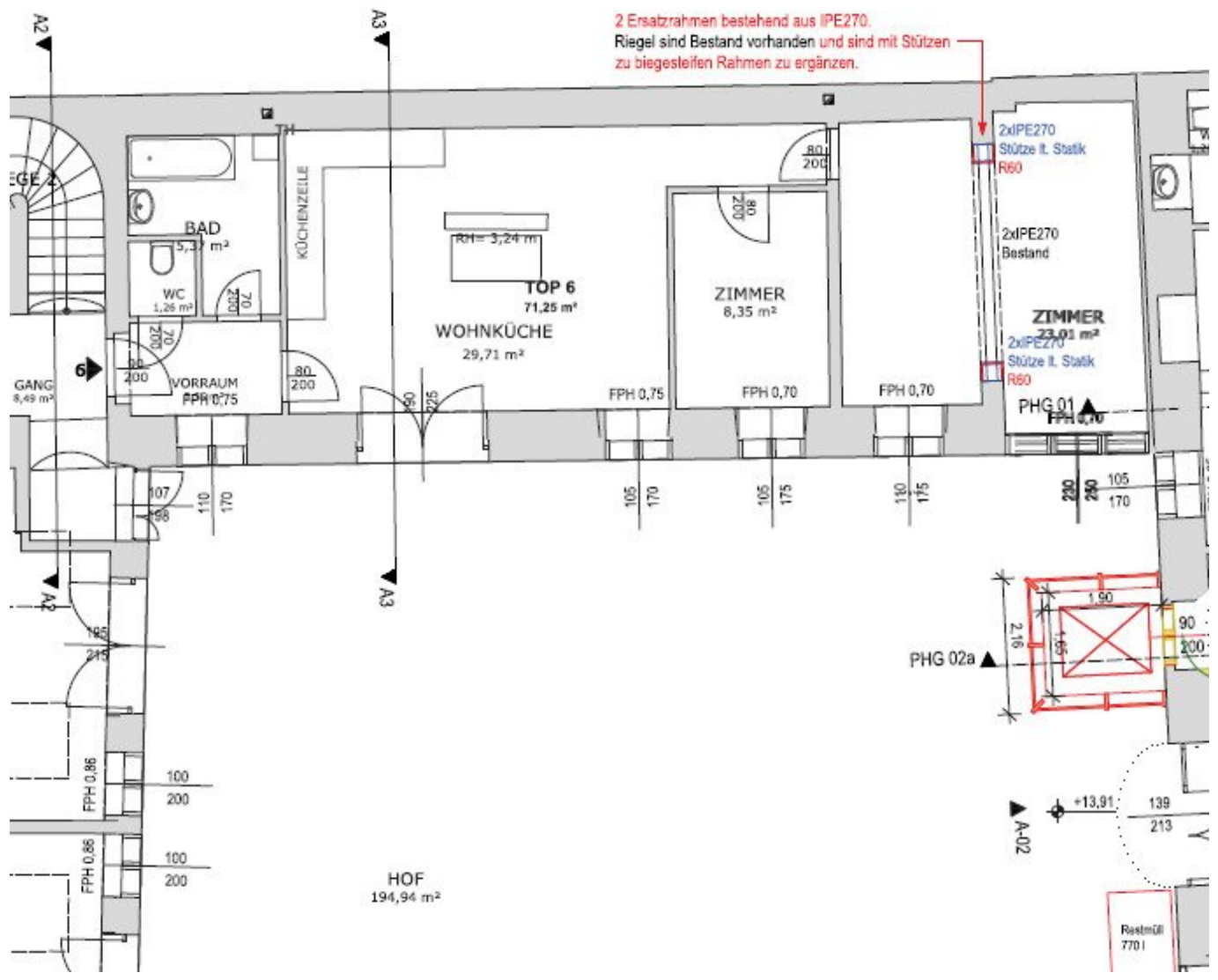
Ihr Ansprechpartner

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.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71,25 m², ergänzt durch einen Eigengarten von ca. 20 m² und eine gemütliche Terrasse mit ca. 7 m². 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