

**++NEU++ Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1170 Wien,  
Kalvarienberggasse, Top Infrastruktur !!!**



**Objektnummer: 4849**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage      |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1170 Wien            |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 47,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 258.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 96,31 €              |
| <b>USt.:</b>             | 13,51 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

H +43676 84 37 77 777

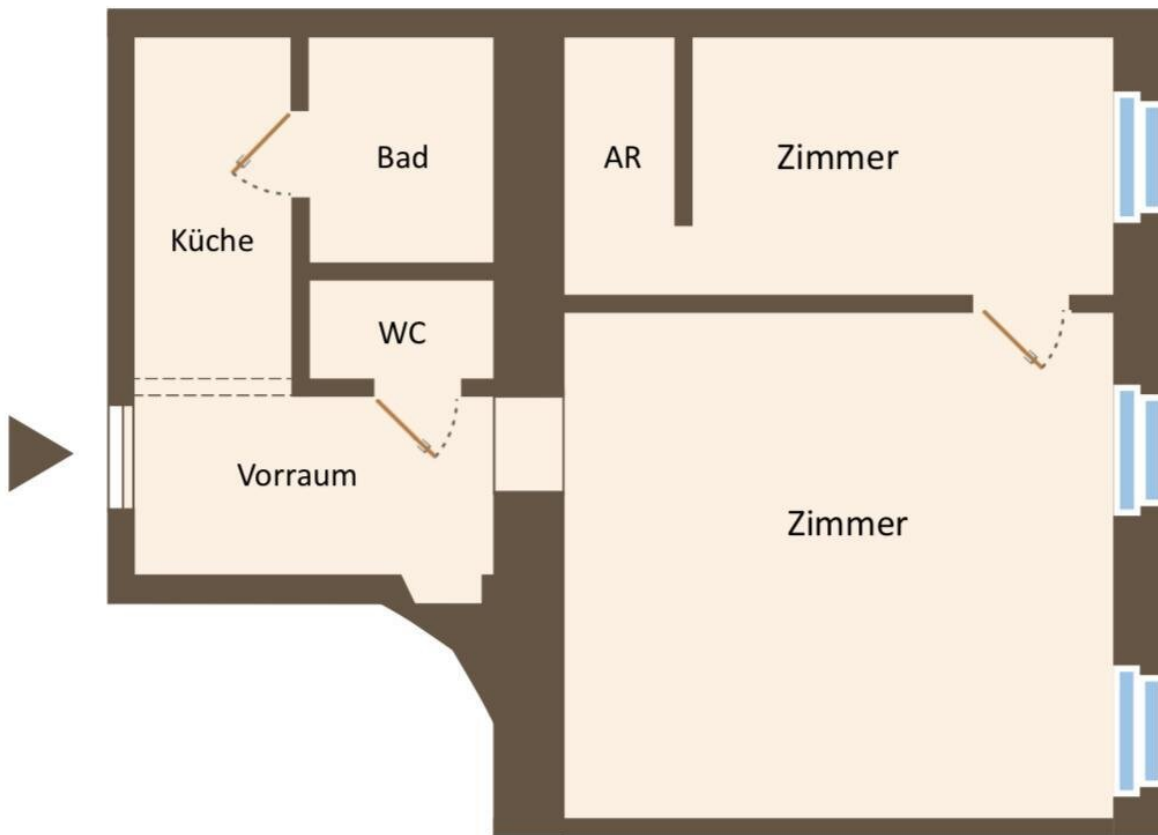
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









LANDAA

# Objektbeschreibung

## Kompakt – Gemütlich – Zentral gelegen

Diese ansprechende, ca. 47 m<sup>2</sup> große Wohnung in der Kalvarienberggasse, im Herzen von Hernals, überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung, gemütliche Atmosphäre und hervorragende Lage. Perfekt geeignet für Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie!

## Die Wohnung im Detail

### Raumaufteilung und Highlights

- **Wohnzimmer:** Ein heller und freundlicher Raum, ideal für entspannte Stunden oder gesellige Treffen.
- **Schlafzimmer mit begehbare Garderobe:** Ein praktisches Highlight, das für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgt.
- **Küche:** Kompakt und funktional – hier ist alles griffbereit. Die Küche wurde ebenso im Zuge der Sanierung aufgewertet und bietet alles, was man im Alltag benötigt.
- **Badezimmer:** Modern gestaltet mit einer komfortablen Dusche und zeitlosen Fliesen.
- **Separates WC:** Praktisch vom Eingangsbereich erreichbar.

### Ausstattung

- Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und befindet sich in einem **guten Zustand**.
- **Bodenbeläge:** Pflegeleichter Parkettboden in den Wohnräumen, moderne Fliesen in Küche, Bad und WC.
- **Heizung und Warmwasser:** Gasetagenheizung

## Aktuelle Vermietungssituation

Die Wohnung ist derzeit **bis Juni 2025 vermietet**, was sie für Anleger besonders interessant macht. Die monatlichen Mietzahlungen bieten eine attraktive Rendite bei stabiler Wertentwicklung in dieser begehrten Wohngegend.

## Für wen ist diese Wohnung geeignet?

- **Singles und Paare:** Die durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage machen die Wohnung zum idealen Rückzugsort.
- **Anleger:** Mit einem langfristigen Mietvertrag und einer Lage, die sowohl bei Mietern als auch Käufern sehr gefragt ist, handelt es sich um eine erstklassige Investmentoption.

## Fakten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** Ca. 47 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 2 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer mit begehbare Garderobe)
- **Baujahr:** Klassischer Wiener Stilbau, vor wenigen Jahren saniert
- **Zustand:** gut
- **Vermietet bis:** Juni 2025
- **Lage:** Kalvarienberggasse, 1170 Wien
- **Öffentliche Anbindung:** Straßenbahnlinien 43, 44, U6 und S-Bahn Hernalis
- **Zweitwohnsitz-Suchende:** Perfekt als charmante Zweitwohnung in Wien.



## **Kontaktieren Sie uns**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Lassen Sie sich diese attraktive Immobilie nicht entgehen – eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten!

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap