

**2-Zimmer-Wohnperle in 1130 Wien – Sanierte
Anlegerwohnung mit freiem Mietzins**



Objektnummer: 597

Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1963
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	106,26 €
USt.:	10,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T +43 13912230

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Objektbeschreibung

Sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung – auch für Investoren attraktiv!

Zum Verkauf steht eine modern sanierte 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1963.

Das Gebäude wurde 2024 thermisch saniert, die Wohnung selbst im selben Jahr hochwertig modernisiert.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 5,29 m²
- **Wohnzimmer:** 18,09 m²
- **Schlafzimmer:** 10,07 m²
- **Küche:** 8,36 m²
- **Badezimmer:** 2,50 m²
- **Toilette:** 1,14 m²

Ausstattung & Highlights:

- 2024 umfassend saniert (neuer Parkettboden, moderne Fliesen, Etagenheizung)
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster für optimale Energieeffizienz
- Ein Kellerabteil ist vorhanden

- **Attraktiv für Investoren:** Freier Mietzins (MRG) bietet beste Vermietungsmöglichkeiten

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in einer gut angebundenen Gegend nahe der **U-Bahn-Station Unter St. Veit (U4)** sowie der **Straßenbahnlinie 10**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisjevic unter Tel. Nr.: [+43 699 1165 0314](tel:+4369911650314) gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: stani@atrium-real.at

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap