

**ANLAGEOBJEKT: Wunderschöner, generalsanierter 2  
Zimmer Altbau mitten im 3. Bezirk (vermietet bis 2027)**



**Objektnummer: 5998/500**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,55 €
<b>USt.:</b>	15,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 778









## Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> liegt im 4. Liftstock in einem gepflegten Haus und wurde 2022 generalsaniert.

Bis 31.05.2027 ist die Wohnung zur einer Jahresnettomiete von € 8.962,20 vermietet.

### **Raumaufteilung:**

- + Vorraum mit Platz für einen Schrank
- + Wohnküche (ca.15 m<sup>2</sup>) mit moderner Einbauküche
- + 2 getrennt begehbare Zimmer (19,03 m<sup>2</sup> und 11,25 m<sup>2</sup>)
- + Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + separate Toilette mit Waschbecken

### **Hochwertige Ausstattung im Zuge der Generalsanierung:**

- topmoderne weiße Küche mit sämtlichen Geräten (Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank)
- Bad mit Waschbeckenschrank mit Spiegel und integrierter Beleuchtung und Dusche
- eleganter Eichenholzparkett in allen Wohnräumen- neue Fenster und Türen
- geschmackvolle Beleuchtungskörper in allen Räumen
- erneuerte Elektrik
- Kellerabteil(Nutzungsrecht)

Die Wohnung ist ideal für Paare mit gehobenen Ansprüchen.

### **Lage und Infrastruktur:**

In bester Lage des 3. Bezirk gelegen, sind Schweizergarten, der Botanische Garten und das

Schloß Belvedere in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zum Joggen und Spazieren. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars und Cafés sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie der Hauptbahnhof. Die Anbindung an die Autobahn ist exzellent.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap