

**ANLAGEOBJEKT: Traumhafte, generalsanierte 3
Zimmer-Altbauwohnung im 4. Bezirk in Hauptbahnhof
Nähe (vermietet bis 30.09.2026)**



Objektnummer: 5998/499

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 90,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,72
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	148,98 €
USt.:	17,27 €
Provisionsangabe:	

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

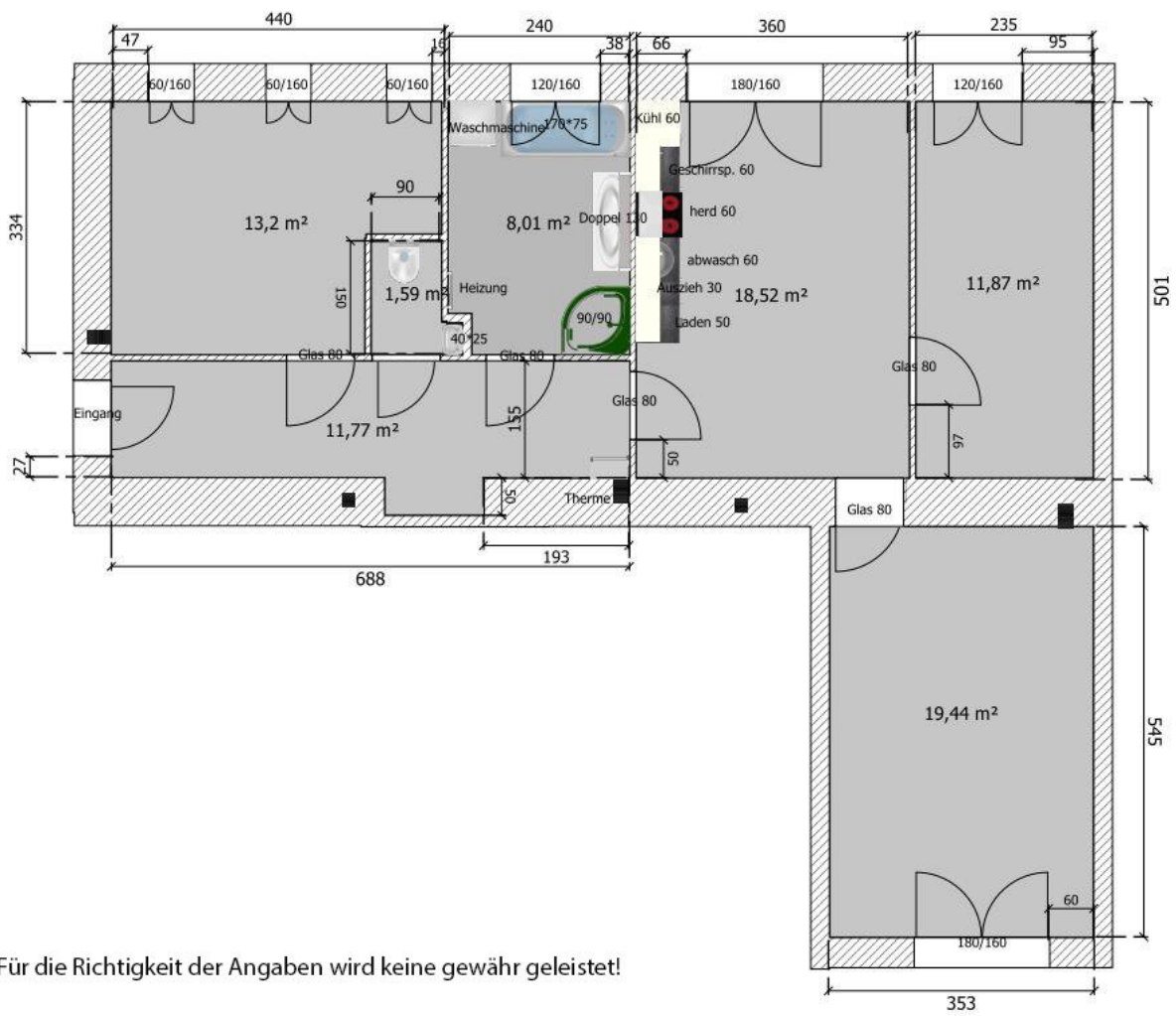
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Für die Richtigkeit der Angaben wird keine gewähr geleistet!

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² und liegt im 1. Liftstock und wurde 2022 generalsaniert.

Bis 30.09.2026 ist die Wohnung zur einer Jahresnettomiete von € 14.478,48 vermietet.

Durchdachte Raumaufteilung:

- Zentraler Eingangsbereich
- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster
- separate Toilette mit Waschbecken

Kellerabteil (Nutzungsrecht)

Top Ausstattung:

- komplett ausgestattete moderne Küche (Herd, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- Eichenholzparkettböden
- Bad mit Dusche, Badewanne, Waschtisch mit integriertem Schrank und Spiegel mit Beleuchtung und elegante Fliesen, Waschmaschinenanschluss

Umfassende Sanierung 2022:

- Fenster, Türen mit Glaselementen, Heizkörper und Elektroleitungen
- Gasbrennwerttherme
- alle Räume sind bereits mit geschmackvollen, zeitlosen Beleuchtungskörpern ausgestattet

Die Wohnung ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden (U1, 13A, 69A, Hauptbahnhof). Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe.

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 <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap