

**Ruhig und zentral: umfassend sanierte  
Dachgeschoßwohnung im 8. Bezirk beim Hamerlingpark  
(vermietet bis 31.10.2026)**



**Objektnummer: 5998/497**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,43 €
<b>USt.:</b>	12,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

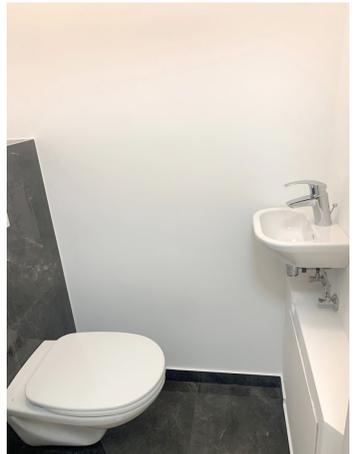


### **GUDRUN BOGNER**

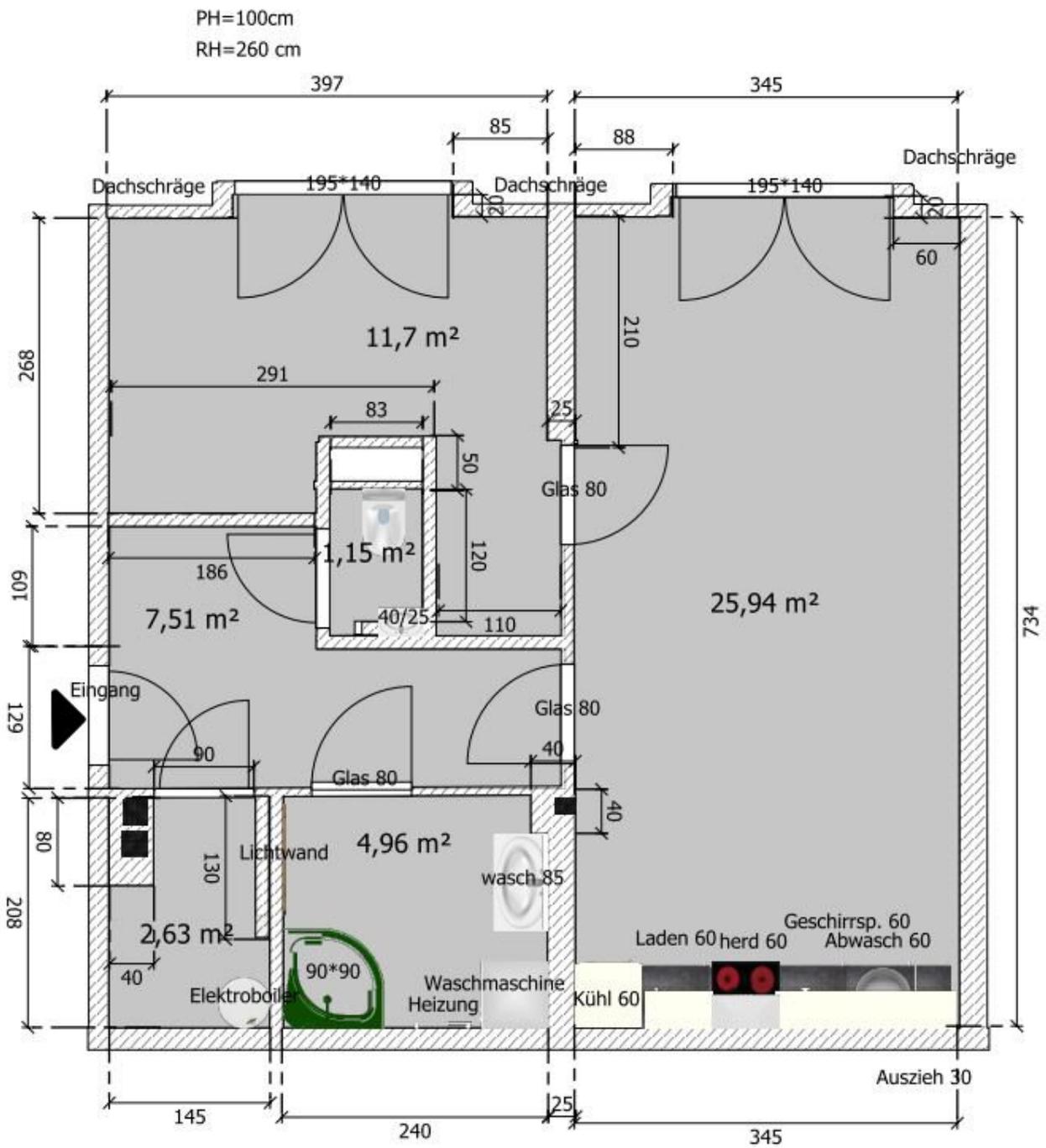
VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

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









Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr geleistet!

## Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup> liegt im 1. Dachgeschoß (6. Liftstock) in einem gepflegten Altbau und wurde 2022 generalsaniert.

Bis 31.10.2026 ist die Wohnung zu einer Jahresnettomiete von € 9.840 vermietet.

### Durchdachte Raumaufteilung:

- Zentraler Eingangsbereich
- Abstellraum
- Großer Wohnraum mit integrierter Küche
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Lichtwand
- separate Toilette mit Waschbecken

### Hochwertige Ausstattung im Zuge einer umfassenden Sanierung:

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

- Klimaanlage
- Heizung; Fernwärme (Warmwasser E- Boiler)
- alle Räume sind bereits mit geschmackvollen, zeitlosen Beleuchtungskörpern ausgestattet
- elektrische Außenjalousien

Kellerabteil. Fahrradraum: Nutzungsrecht

### **Lage und Infrastruktur:**

Der Hamerlingpark befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Josefstädterstrasse mit den Straßenbahnlinien 2, 5, 33, 46 - Autobus: 13A. Die nächstgelegenen U Bahnstationen sind U6 "Josefstädter Straße" oder "Thaliastraße".

### **Wichtiger Hinweis:**

Zu den monatlichen Betriebskosten kommt noch die Akontozahlung für die Heizung in der Höhe von € 38,66 (inkl. USt.) hinzu.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap