



Inserat ID: 162313

erstellt am : 12.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2000000€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

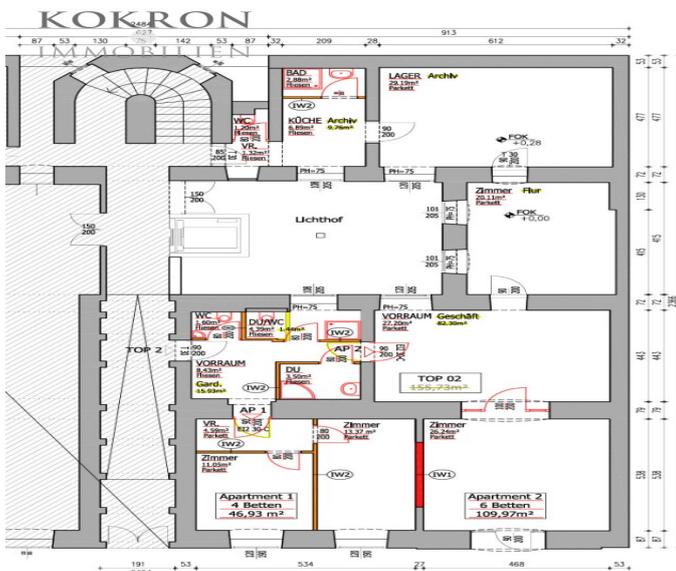
Iles Hakimov

Tel: +43 676 51 03 357

hakimov@kokron-immobilien.at

Nutzfläche: 161m²

Renditeobjekt in exklusiver Lage - Kurzzeitvermietung möglich



Stilvolle Wohnung in bester Innenstadtlage ? Nähe Oper & Kärntner Straße

Infrastruktur

Der 1. Bezirk bietet eine erstklassige Infrastruktur mit zahlreichen Kindergärten, Volksschulen, weiterführenden Schulen sowie Universitäten. Ärzte, Apotheken und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Kärntner Straße ? eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens ? liegt nur wenige Schritte entfernt.

Wohnumgebung

Die Umgebung ist geprägt von eleganten Wohn- und Bürohäusern und zeichnet sich durch eine angenehme, urbane Ruhe aus. Die nahe gelegene Ringstraße ist akustisch kaum wahrnehmbar.

Objektdetails

? Wohnfläche: 161,27?m²

? Lage: Erdgeschoss

? Raumhöhe: großzügige 3,60?m

? Sanierung: 2018 hochwertig saniert (Parkett, Feinsteinzeug, gespachtelte Wände, keine Rissbildung möglich)

? Heizung: Fernwärme (geringer Wartungsaufwand), monatliche Betriebskosten inkl. Heizung: ??700,?

? Zugang: 3 separate Eingänge, darunter ein straßenseitiger Zugang

? Aufteilung: flexibel ? derzeit vollständig möbliert, mit 2 Küchen und mehreren Badezimmern; eine Teilung in zwei separate Einheiten ist problemlos möglich

Die Wohnung wird derzeit als ausgestattete Kurzzeitmietwohnung (z.?B. über Airbnb) betrieben und ist vollständig möbliert. Eine Nutzung als klassische Wohnung oder die Umwandlung in zwei Einheiten ist ebenfalls möglich.

Laut Angaben des Eigentümers belaufen sich die jährlichen Mieteinnahmen auf ca. ??100.000,?. Dies entspricht einer attraktiven Bruttorendite von rund 5?%.

Fazit

Diese Wohnung vereint zentrale Innenstadtlage mit höchstem Wohnkomfort. Ideal sowohl als repräsentative Stadtwohnung, Kanzlei oder Praxis ? auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist hier bestens umsetzbar.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 161m²

hwbwert: 99m²

Zimmer: 5

hwbklassse: Dm²

Bäder: 3

Preisinformationen

Kaufpreis: 2000000€

Kontaktinformationen

Vorname: Iles

Nachname: Hakimov

Tel.: +43 676 51 03 357

E-Mail: hakimov@kokron-immobilien.at