



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 182805

erstellt am : 07.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 168000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Mahmod Farokhnia

Tel: +43 664 426 1306

m.farokhnia@lagun-real.at

Wohnfläche: 44m<sup>2</sup>

## **Anlegerwohnung - Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung in aufstrebender Lage**



Diese stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Altbau vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Ideal als Anlageobjekt oder nach Beendigung des Mietverhältnisses als Eigennutzung.

### **Highlights der Wohnung**

44 m<sup>2</sup> Wohnfläche ? durchdachte Raumaufteilung

Hochwertig modernisiert ? Liebe zum Detail & amp; stilvolles Design

Vollmöbliert ? mit Waschmaschine, TV, Kühl-Gefrierkombi und mehr  
Außenjalousien für optimalen Licht- und Wärmeschutz  
Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum  
Baujahr 1900 | Generalsanierung 2019

## Raumaufteilung

Großzügiger Vorraum mit voll ausgestatteter Küchenzeile  
Heller Wohn-/Schlafraum mit Esstisch, Sofa und Bett  
Modernes Badezimmer mit Dusche und WC  
Begehrter Schrankraum mit optimaler Stauraumnutzung

Die Wohnung ist bis zum 31.12.2028 befristet vermietet.

Die monatliche Gesamtmiete (Miete, Möbelmiete, Betriebskosten und USt.) beläuft sich ? 800,-

## Top Lage & Infrastruktur

Diese Wohnung liegt in der Davidgasse, nur acht Gehminuten vom Matzleinsdorfer Platz entfernt. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie BILLA, Hofer, DM, Apotheke und Spar befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine Hundezone im Fortunapark ist ebenfalls schnell erreichbar.

Perfekte Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinie 1 (240 m entfernt) ? Direktverbindung zum Schottentor  
Buslinie 7A (50 m entfernt)  
Bahnhof Matzleinsdorfer Platz (750 m entfernt) ? zukünftige U2-Anbindung  
U1 Reumannplatz in 12 Minuten mit dem Bus erreichbar

## Preisinformation

Kaufpreis: 168.000 ? (4.250 ?/m<sup>2</sup>)  
Betriebskosten: 113,61 ?/Monat  
Reparaturrücklage: 55,08 ?/Monat  
Monatliche Gesamtbelastung: 191,19 ?

Interesse geweckt?

Nutzen Sie die virtuelle 3D-Besichtigung für einen ersten Eindruck:  
Hier klicken

Kontakt:  
Ing. Mahmod Farokhnia

?+43 664 4261306?

E-Mail: [m.farokhnia@lagun-real.at](mailto:m.farokhnia@lagun-real.at)  
Web: [www.lagun-real.at](http://www.lagun-real.at)

Jetzt besichtigen und Traumwohnung sichern.

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. Hier erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés. Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner. Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Infrastruktur / Entfernungen: Gesundheit/Arzt < 500m, Apotheke < 500m, Klinik < 1.000m, Krankenhaus < 500m, Kinder & Schulen/Schule < 500m, Kindergarten < 500m, Universität < 1.500m, Höhere Schule < 1.500m, Nahversorgung/Supermarkt < 500m, Bäckerei < 500m, Einkaufszentrum < 2.000m, Sonstige/Geldautomat < 500m, Bank < 500m, Post < 500m, Polizei < 1.000m, Verkehr/Bus < 500m, U-Bahn < 1.000m, Straßenbahn < 500m, Bahnhof < 1.000m, Autobahnanschluss < 2.500m. Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 44m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 193.54m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 168000€

Nebenkosten: 113.61€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mahmod

Nachname: Farokhnia

Tel.: +43 664 426 1306

E-Mail: [m.farokhnia@lagun-real.at](mailto:m.farokhnia@lagun-real.at)