

Inserat ID: 179125

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1499000€

Straße:

1010 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Iles Hakimov

Tel: +43 676 51 03 357

hakimov@kokron-immobilien.at

Nutzfläche: 161.27m²

**Weihnachtsdeal 2025 ? von 2 Mio. ? auf 1.499.000 ?
reduziert**



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: ca. 155 ?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.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!

Herr Iles Hakimov

+436765103357

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

<500mApotheke <500mKlinik <500mKrankenhaus <1.500mKinder

<SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <500mHöhere

Schule <1.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei

<500mEinkaufszentrum <500mSonstigeGeldautomat <500mBank

<500mPost <500mPolizei <500mVerkehrBus <500mU-Bahn

<500mStraßenbahn <500mBahnhof <500mAutobahnanschluss

<3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Nutzfläche: 161.27m²

hwbwert: 99m²

Zimmer: 6

hwbklasse: Dm²

Bäder: 3

Preisinformationen

Kaufpreis: 1499000€

Kontaktinformationen

Vorname: Iles

Nachname: Hakimov

Tel.: +43 676 51 03 357

E-Mail: hakimov@kokron-immobilien.at