

Investoren-Highlight im 5. Bezirk: 48m² Neubau-Wohnung – Perfekte Raumaufteilung & Wertsteigerungspotenzial durch U2-Ausbau

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



Arwin Samadijavan

01/ 90 500 30

arwin@4m-immo.at



Allgemeine Daten

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien

Nachhaltige Vorsorge in zentraler Stadtlage – 1050 Wien

Suchen Sie eine Immobilie mit hoher Vermietbarkeit und geringer Leerstandsquote? Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Wiens im 5. Bezirk bietet alles, was das Anlegerherz begehrt. Auf 48,51 m² vereint dieses Objekt eine hocheffiziente Raumaufteilung mit den Vorzügen einer modernen Neubauanlage inklusive Aufzug.

Die entscheidenden Anleger-Vorteile:

Grundriss-Effizienz: 2 Zimmer, bei denen die Küche getrennt vom Wohnbereich liegt. Dies steigert die Wohnqualität und macht die Wohnung für eine breite Mieterzielgruppe (Singles, Paare, Home-Office-Nutzer) attraktiv.

Sanitär-Plus: Bad und WC sind getrennt begehbar – ein absolutes Muss für zeitgemäße Mietobjekte und ein klarer Vorteil gegenüber kleineren Einheiten mit Kombi-Lösungen.

Infrastruktur & Aufwertung: Gelegen in einer ruhigen Gasse des 5. Bezirks, profitieren Sie massiv vom laufenden U-Bahn-Ausbau (U2). Die prognostizierte Wertsteigerung in diesem Grätzel macht das Objekt zu einem strategischen Investment.

Wartungsarm & Barrierefrei: Da es sich um einen gepflegten Neubau mit Lift handelt, sind die Erhaltungskosten kalkulierbar und der Zugang für alle Generationen gesichert.

Die Fakten im Detail:

Wohnfläche: 48,51 m² (optimales Flächenverhältnis)

Zimmer: 2 (hell & gut geschnitten)

Küche: Extra Raum (getrennt)

Sanitär: Bad & WC separat

Gebäude: Moderner Neubau mit Lift

Lage-Bonus: Direkt im Einzugsgebiet des Matzleinsdorfer Platzes (S-Bahn-Stammstrecke & künftige U2-Station).

Allgemeine Daten

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien

Detailinformation

Wohnfläche	ca. 48 m²
Zimmer	2
Heizungsart	Gasetagenheizung
Baujahr	ca. 1954
Beziehbar	anfang August
Möblierungsart	teilweise möbliert
Zustand	gut
HWB	22,9
Kategorie	A
Klasse HWB	A
fGEE	1,47
Klasse fGEE	C

Kosten

Kaufpreis	€ 260.000,00
Betriebskosten	€ 322,00
Gesamt-Betriebskosten brutto	€ 322,00
Käuferprovision exkl. 20 % USt	3 %
Käuferprovision inkl. 20 % USt	€ 9.360,00

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



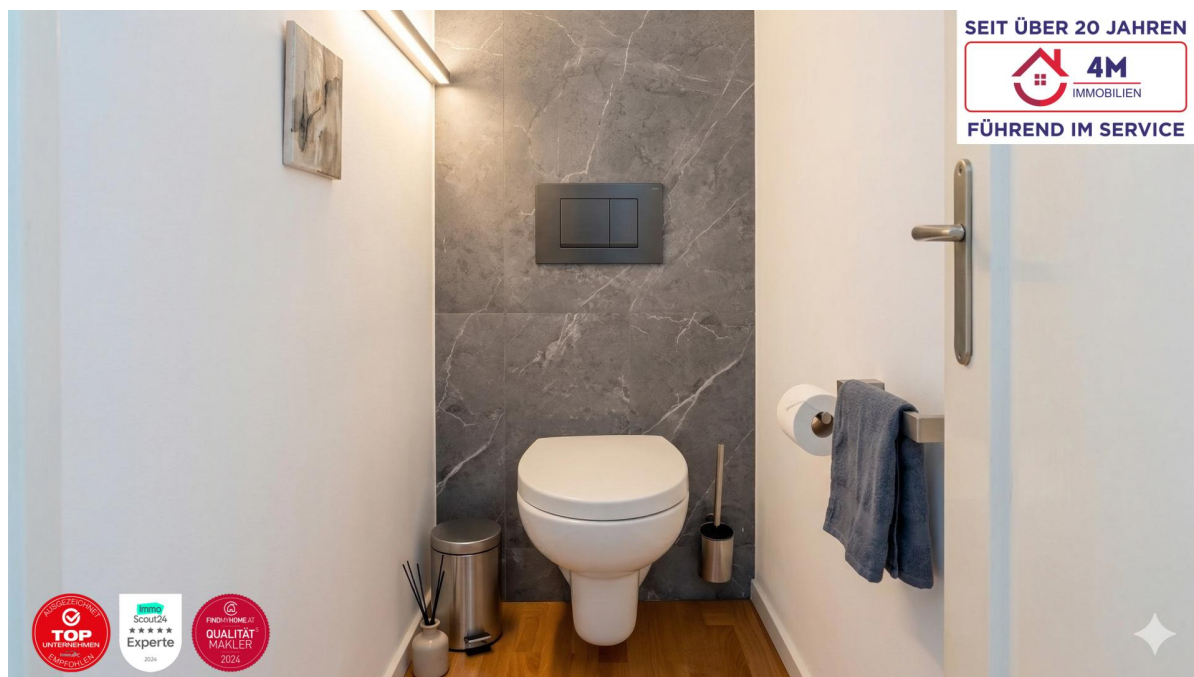
Wohnzimmer gestaged



Küche dekoriert

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



WC gestaged



Eingangsbereich gestaged

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



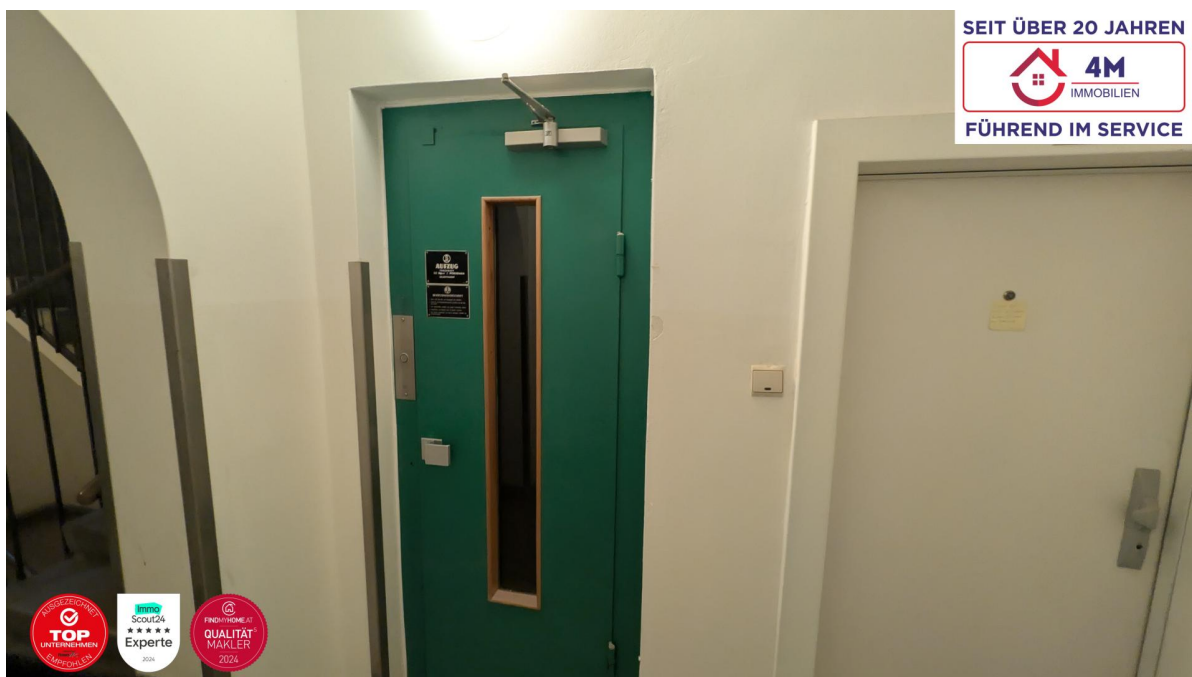
Bad dekoriert



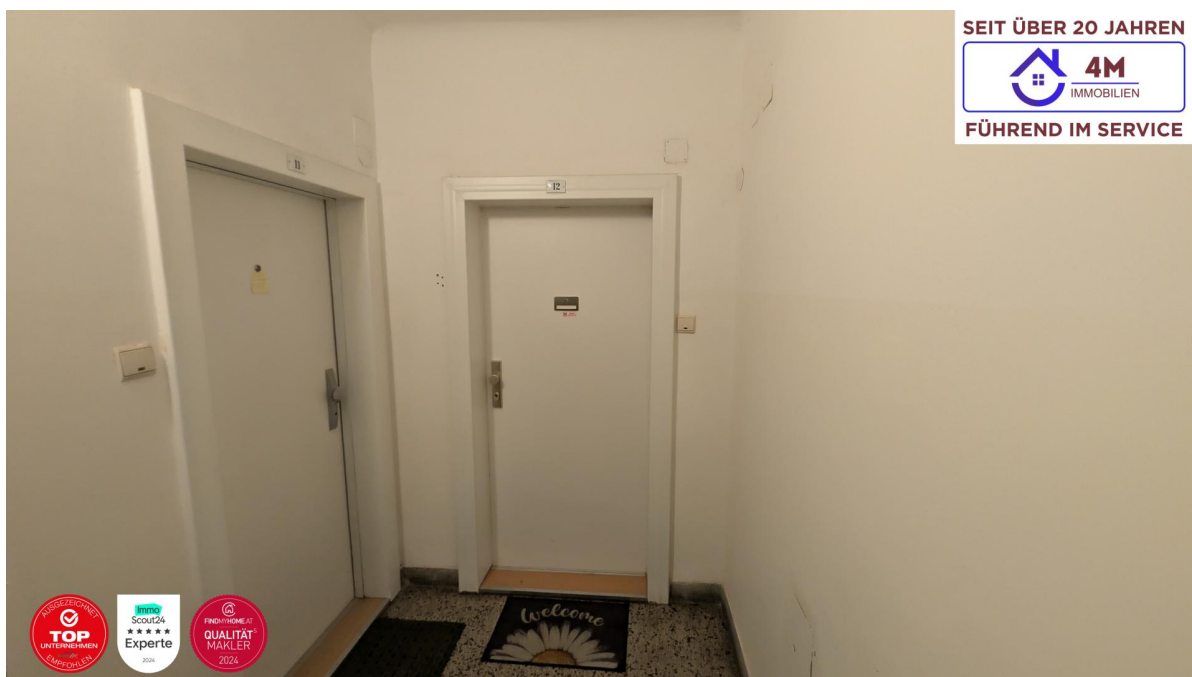
Küche Original

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



Aufzug



Eingang in die Wohnung

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



Wohnzimmer Original



Wohnzimmer Original

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



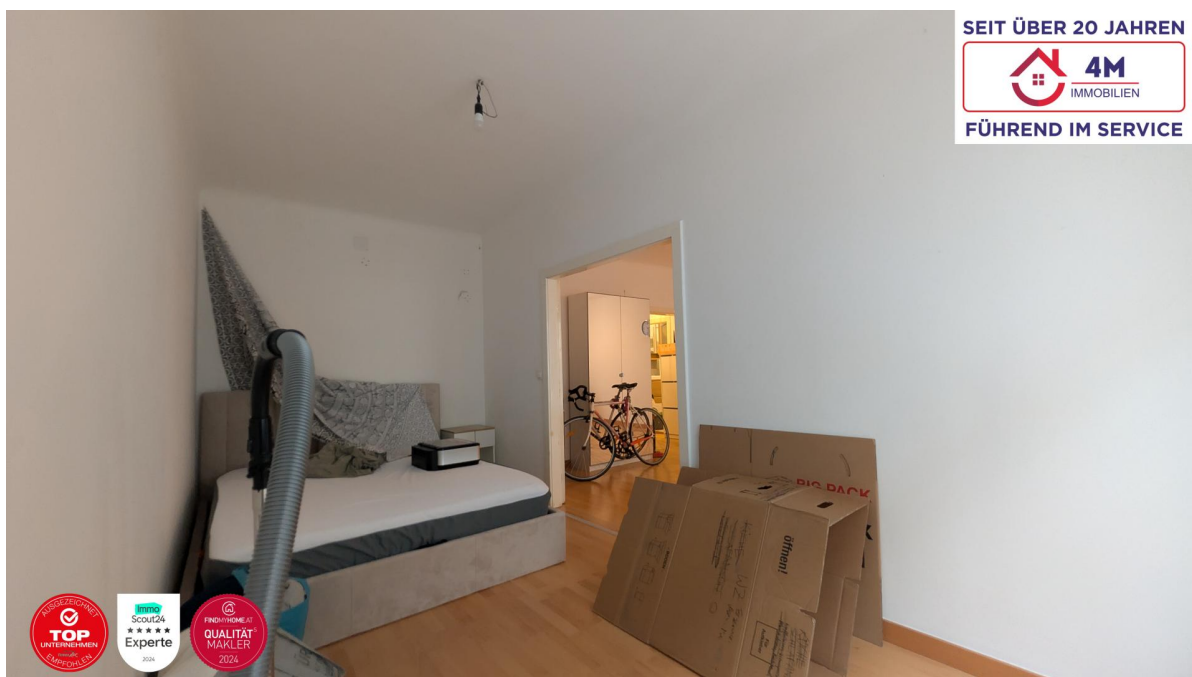
Eingangsbereich Original



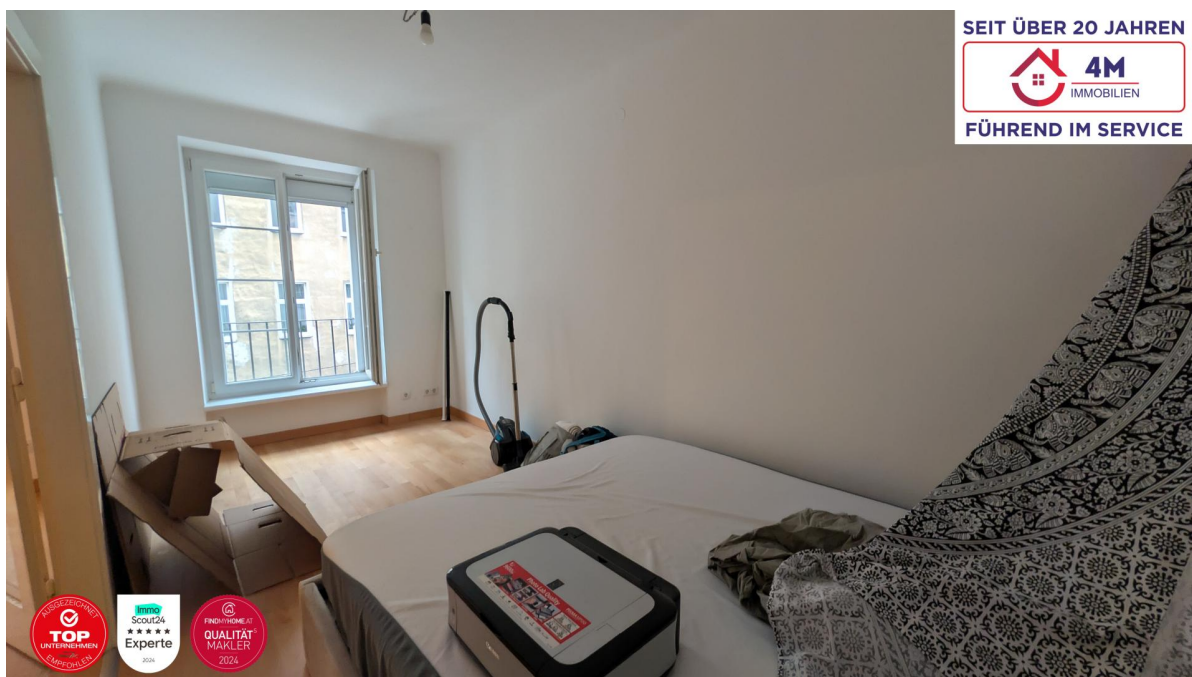
Vorraum Original

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



Schlafzimmer Original



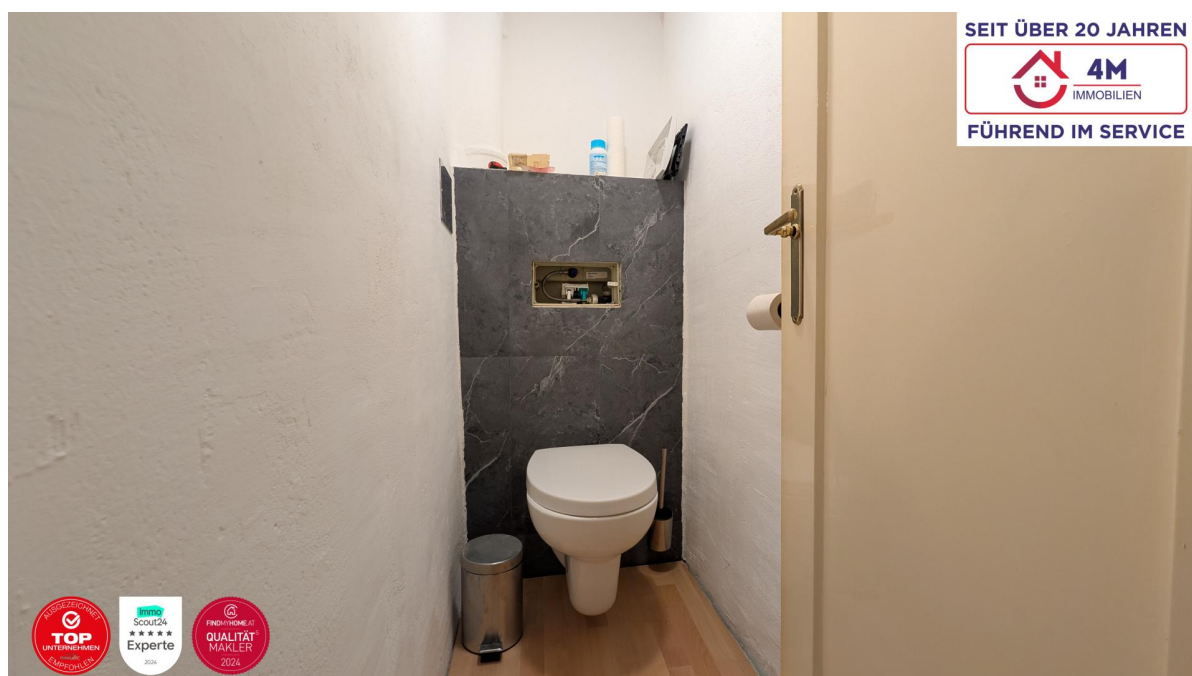
Schlafzimmer Original

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



Bad Original



Klo Original

Bilder

Objekt Nr. 2483/22346 | Gassergasse 36 | 1050 Wien



Vorraum Original