



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 1329

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1990000€

Straße:

1080 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Andrea Jäger

Tel: +43 660 110 22 35

office@immobilienjaeger.at

Wohnfläche: 243.07m<sup>2</sup>

### **Repräsentativer Altbau (vermietet) für Investoren interessant!**



Ab sofort gelangt diese großzügig geschnittene Wohnung im 4. Liftstock in einem repräsentativen wunderschönen, sanierten Jugendstilhaus gelegen, zum Verkauf. Eine Generalsanierung der Wohnung erfolgte vor der letzten Vermietung im Jahr 2014.

Achtung bitte - die Wohnung ist aktuell als Büro zu einem monatlichen Hauptmietzins von netto ? 2.729,83 (indexgesichert) unbefristet vermietet.  
Demnach errechnet sich eine Rendite von ca. 1,65 %.

Raumaufteilung:

- 6 Zimmer: ca. 27 m<sup>2</sup>, ca. 24 m<sup>2</sup>, ca. 36 m<sup>2</sup>, ca. 31 m<sup>2</sup>, ca. 35 m<sup>2</sup>, ca. 11 m<sup>2</sup>
- zentrales Vorzimmer: ca. 43 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 20 m<sup>2</sup>
- Bad: Waschbecken + Dusche + Waschmaschinenanschluss (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- 2 Toiletten mit jeweils einem Waschbecken
- Loggia: ca. 4,50 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 2,50 m<sup>3</sup>
- Abstellraum: ca. 2 m<sup>2</sup>

Wir haben hier einen exzellenten Grundriss, bis auf ein Zimmer sind alle anderen Zimmer einzeln zu begehen.

Ausstattung:

- Parkettböden
- Flügeltüren
- die Nassräume sind verflies

Umgebung/Infrastruktur:

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Kaffeehäuser.
- Schulen und Kindergärten sind ebenfalls ganz in der Nähe präsent.
- Zu Fuß ist der Hamerlingpark in 5 Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinie: 6
- Straßenbahnlinien: 2, 5, 33
- Autobuslinie 13 A

Der Energieausweis vom 20. Juli 2014 weist einen Heizwärmebedarf von 228 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung F.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

Infrastruktur / Entfernungen  
 GesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik  
 &lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder &lt;500mSchulenSchule &lt;500mKindergarten  
 &lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule &lt;500mNahversorgungSupermarkt  
 &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.500mSonstigeGeldautomat  
 &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus  
 &lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof  
 &lt;500mAutobahnanschluss &lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
 OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 243.07m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 228m<sup>2</sup>

hwbklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1990000€

Nebenkosten: 319.25€

## Kontaktinformationen

Vorname: Andrea

Nachname: Jäger

Tel.: +43 660 110 22 35

E-Mail: [office@immobilienjaeger.at](mailto:office@immobilienjaeger.at)