

# KAPITALANLAGE IN GENERALSANIERTEM STILALTBAU



**Objektnummer: 2150**

**Eine Immobilie von Immobilien Rabas**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Wiedner Hauptstraße               |
| Art:                          | Zinshaus Renditeobjekt            |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                         |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 90,87 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 137,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,15                            |
| Kaufpreis:                    | 320.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 129,31 €                          |
| USt.:                         | 12,93 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

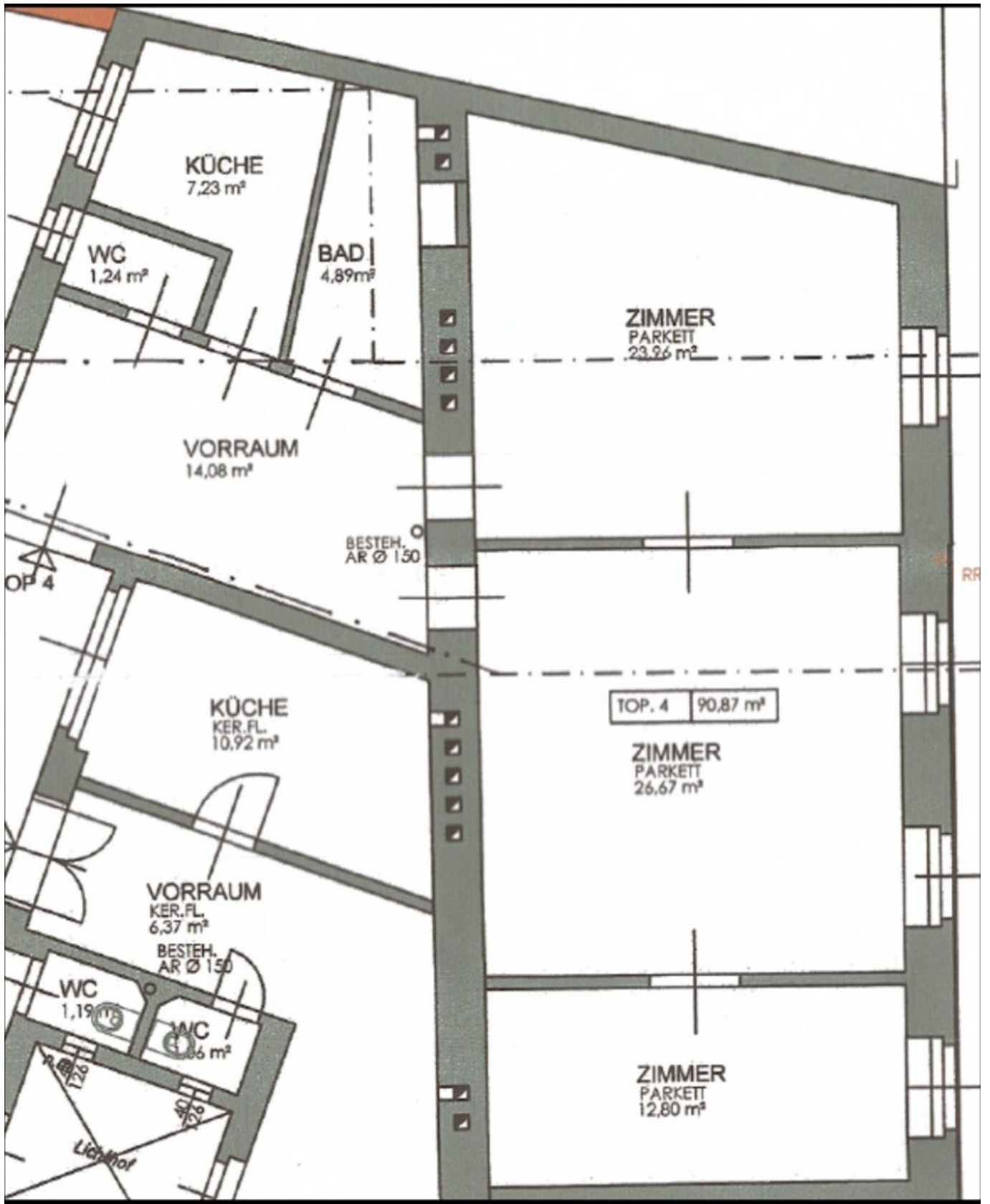
### Ursula Rabas

Immobilien Rabas  
Pfarrwiesergasse 22/10  
1190 Wien

T +43 676 5285527

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

### **EINE UNBEFRISTET VERMIETETE WOHNUNG IN GENERALSANIERTEM STILALTBAU ZU VERKAUFEN - FERTIGSTELLUNG DER AUSSENFASSADE, STIEGENHAUS UND PERSONENLIFT - FRÜHJAHR 2023 - ANBEI MUSTERFOTOS**

DIE WOHNUNG BEFINDET SICH IN EINEM STILALTBAU, DER UM 1900 ERRICHTET WURDE UND DERZEIT IM ZUGE DES DACHAUSBAUS GENERALSANIERT WIRD. ZUSTAND DER WOHNUNGEN: UNSANIERT - ALLE SANIERUNGSMASSNAHMEN ERFOLGEN AUF KOSTEN/RISIKO DES KÄUFERS. WOHNUNGSEIGENTUM IST BEGRÜNDET.

#### **HIGHLIGHTS:**

- Lage!
- 7 Minuten zur Staatsoper
- sehr gute Infrastruktur
- Komplette sanierter Altbau
- Personenlift

Fläche: 90,87 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss (mit Lift),

derzeitige Miete p.a.: EUR 1.962,00

#### **AUSSTATTUNG:**

- Personenaufzug

- versperrbarer Fahrradabstellraum
- Einlagerungsraum

#### **LAGE & INFRASTRUKTUR/ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:**

- Zentrums- und Naschmarktnähe
- Perfekte Infrastruktur
- Straßenbahnhaltestelle: 1 und 62
- Bushaltestelle: 13a
- U1 Taubstummengplatz

#### **PREISE:**

Kaufpreis: EUR 320.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt, KÄUFERPROVISION selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss zahlbar.

**Ursula Rabas steht Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.**

**Tel.: 0676 528 55 27 oder per E-Mail: [immobilien@rabas.wien](mailto:immobilien@rabas.wien)**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap