

Schönes Souterrain mit Potenzial und großem Garten in Dornbach



Aurelie
Immobilien

Objektnummer: 6626/280

Eine Immobilie von AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,75 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	167.000,00 €
Betriebskosten:	178,30 €
USt.:	17,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aurelie Immobilien Team

AURELIE Immobilien - Aurez Immobilien GmbH
Auerspergstraße 7/21
1080 Wien

T +43 1 9346159
H +43 676 598 834 0

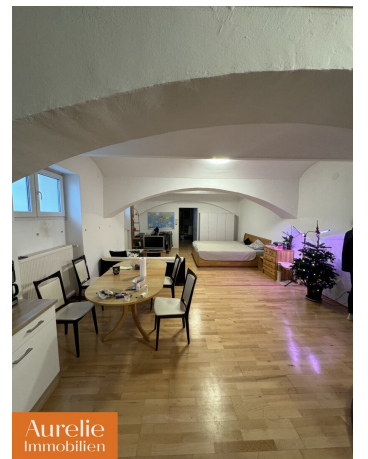
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Aurelie
Immobilien

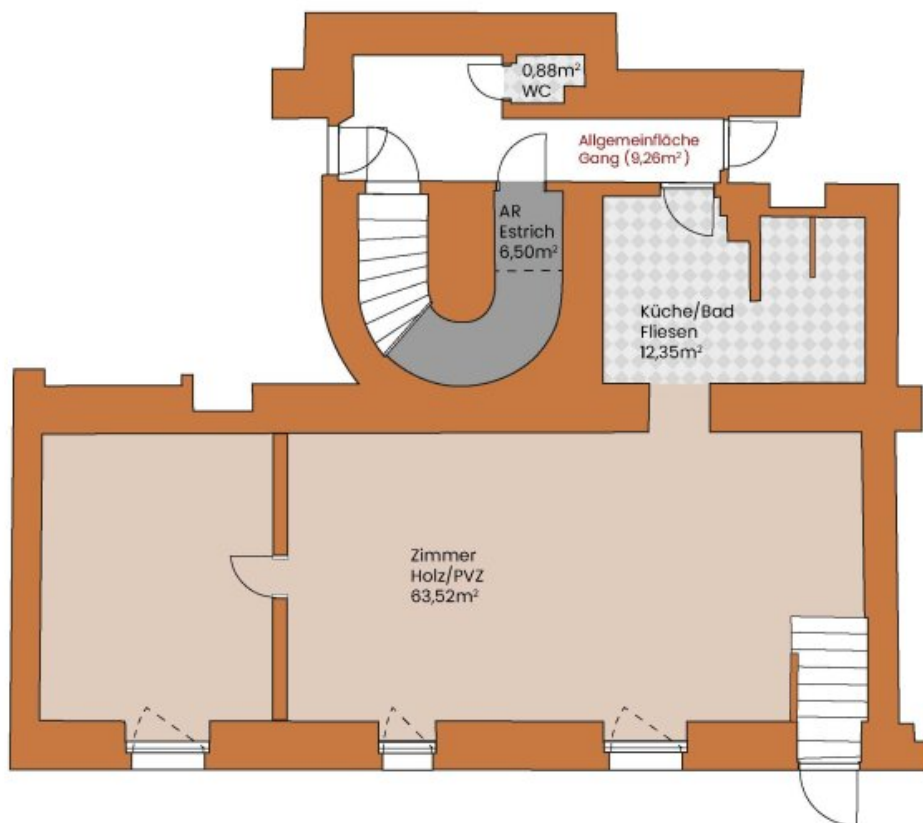


Aurelie
Immobilien



Aurelie
Immobilien





	Stiege 1
TOP 1A	Souterrain
Wohnfläche:	76,75m²

Aurelie
Immobilien

Die dargestellten Grundrisse sind Skizzen und sollen der Orientierung bzw. Übersicht dienen, daraus können Ansprüche geleitet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die AUREZ Immobilien GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bei konkretem Interesse übersenden wir Ihnen gerne die vom uns zur Verfügung gestellten Grundrisse oder Pläne.

Objektbeschreibung

ORTE ZUM WOHLFÜHLEN

Zum Verkauf steht ein Souterrain im 17. Bezirk in der Nähe vom Sport-Club Stadion.

Aufgrund der tollen Lage und des guten Zustands des Hauses, kann sich mit Planung und Renovierung diese Einheit zu einem wundervollen Wohlfühlort entwickeln.

Die perfekte Mischung zwischen schnell und gut angebunden, um in das Stadtzentrum zu gelangen und gemütlich erholsamen Spaziergängen im Wald in Neuwaldegg oder in den Weinbergen von Hernals.

Auch Kurzzeitvermietung wird durch den Wohnungseigentumsvertrag ermöglicht.

Diese 2-Zimmerwohnung teilt sich wie folgt auf:

- 2 Zimmer mit hochgelegenen Fenstern
- großzügiger Küchenbereich
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Abstellraum
- 45m² großer Garten (in unverbürgtem Ausmaß)
- Die Wohnung befindet sich im Souterrain

Facts:

- Das Souterrain ist als Geschäftslokal gewidmet, wird jedoch als Wohnung genutzt
- Das Objekt ist befristet vermietet bis 15.04.2025
- Die derzeitige Nettorendite beträgt ca. 3,6%
- **Kaufpreis: 167.000,- Euro**

Bitte beachten Sie, dass weitere Einheiten in diesem Objekt zum Verkauf stehen.

Mehr Infos zu den Einheiten, finden Sie auf unserer Projekthomepage [Green Grape - DORNBACH LIVING](#) oder unter [Aurelie Immobilien - Objekte](#).

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

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap