

## Vermietete 3 Zimmer Wohnung für Anleger in der Nähe der U6



**Objektnummer: 7939/2300159907**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1868
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,49 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,48 €
<b>USt.:</b>	16,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Monika Renner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410081

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur



Monika Renner  
0699 / 184 100 81  
monika.renner@immo-company.at

**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail





**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Anlegerwohnung in einer der beliebtesten und zentralsten Gegenden von Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Im 1. Liftstock eines Altbaus im 6. Wiener Gemeindebezirk **MARIAHILF** befindet sich diese großzügige 75,49m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse der Gumpendorfer Straße.

Die **WOHNUNG** ist wie folgt aufgeteilt:

- Großzügiger gefliester Eingangsbereich. Ein Teil der Allgemeinfläche wurde in die Wohnung eingezogen. Auf beiden Seiten des Eingangsbereich befinden sich große Fenster.
- Vorzimmer / Garderobe durch welche folgende Räume begehbar sind:
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Fenster
- Küche
- Wohnzimmer mit ca. 18,80 m<sup>2</sup>
- Flur vom Wohnzimmer zu folgenden Räumen:
- Kabinett
- Großes Schlafzimmer mit ca. 18.80 m<sup>2</sup>

Die Fenster der Wohnung sind in den Innenhof oder Lichthof ausgerichtet.

Das Haus wurde im Jahr 2016 teilweise saniert (Lifteinbau, Ausbau Hofgebäude, neuer Müllraum, Kellerabteile wurden geschaffen, uvm....).

Die Wohnung ist derzeit unbefristet an eine ältere Dame vermietet.

Gerne übersende ich Ihnen weitere Fotos sowie eine 360 Grad Aufnahme auf Anfrage.

---

Monatliche **VORSCHREIBUNG:**

Betriebskosten 137,48 zzgl. 10% USt

Liftkosten 26,05 zzgl. 10% USt

Rücklage I 99,00

Rücklage-Lift 6,75

Summe netto 269,28

---

**INFRASTRUKTUR:**

Die Infrastruktur ist hervorragend!

Geschäfte der Nahversorgung, öffentliche Anbindung, Volksschule, Kindergarten, uvm. befinden sich in der Nähe

220m U-Bahnstation U6 Gumpendorfer Straße

300m Raimund Theater

400m Volksschule Astrid Lindgren

1000m Westbahnhof Wien

1000m Mariahilfer Straße mit vielen Einkaufsmöglichkeiten

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap