

**Anlegerhit in TOPLAGE!**



**Objektnummer: 7398/1117**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	1.329.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.076,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	667,24 €
<b>USt.:</b>	74,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 676 4677739

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Das gegenständliche Wohnungspaket bietet auf Grund der **sehr guten Lage** und der vorhandenen Mieter ein **großes Potenzial** und befindet sich in einem **klassischen Wiener Altbau**.

Das Gebäude wurde **bereits modernisiert** und verfügt über einen **Lift**.

### Die **L A G E** ist **H E R V O R R A G E N D**:

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, **Geschäfte** sowie **Bars** und **Restaurants** befinden sich in der unmittelbaren, charmanten Umgebung.

Der **traumhaft schöne Augarten** mit den ältesten barocken Gartenanlagen Wiens ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist ebenso **fußläufig erreichbar**. Nur 3 Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte Wiesen und Wälder sowie Gewässer bieten die ideale Umgebung für entspannte Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Auch die unvergleichliche **Donau** mit ihren zahlreichen **Freizeitmöglichkeiten** befindet sich in der Nähe.

Dank der perfekten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (**U2 Taborstraße & U1 Nestroyplatz; Straßenbahnlinien 1, 2, 71**) gelangt man sehr schnell in viele Teile Wiens. Die prunkvolle, historische Innenstadt ist in ca. 15 min erreichbar.

### **H A R D F A C T S**:

#### **Top 12-13 (befristet bis 1.1.2032):**

Wohnnutzfläche: **ca. 147 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

**Top 17-18:**

Wohnnutzfläche: **ca. 89 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

**Top 19:**

Wohnnutzfläche: **ca. 90 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

**Es ergibt sich somit eine Gesamtnutzfläche von ca. 326 m<sup>2</sup>.**

**Die gesamte Nett jahresmiete beträgt ca. € 10.717,80.**

**H I G H L I G H T :**

**Top 12-13 ist aufgrund einer gerichtlichen Vereinbarung ab 1.1.2032 bestandsfrei!**

**Kaufpreis: EUR 1.329.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter

der

Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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 <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap