

**Renovierungsbedürftige, zentrumsnahe, ruhige 2 bis  
3-Zimmer-Altbauwohnung - Nähe U4 und U6**



**Objektnummer: 6451/113**

**Eine Immobilie von WVV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1120 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1889                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,23 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 5,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 115,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,87                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 198.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 133,97 €                          |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 113,29 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

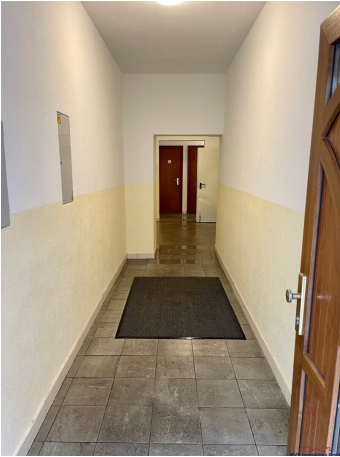
7.128,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita ENGEL**

WV Immobilien GmbH  
Tuchlauben 11/2/13-14  
A-1010 Wien

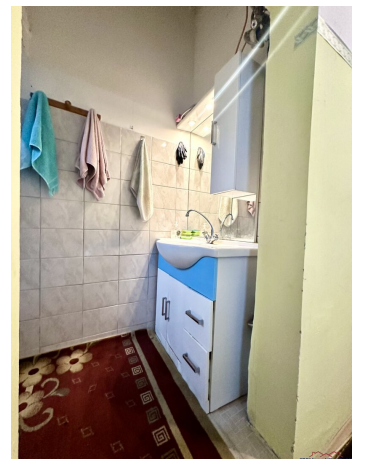


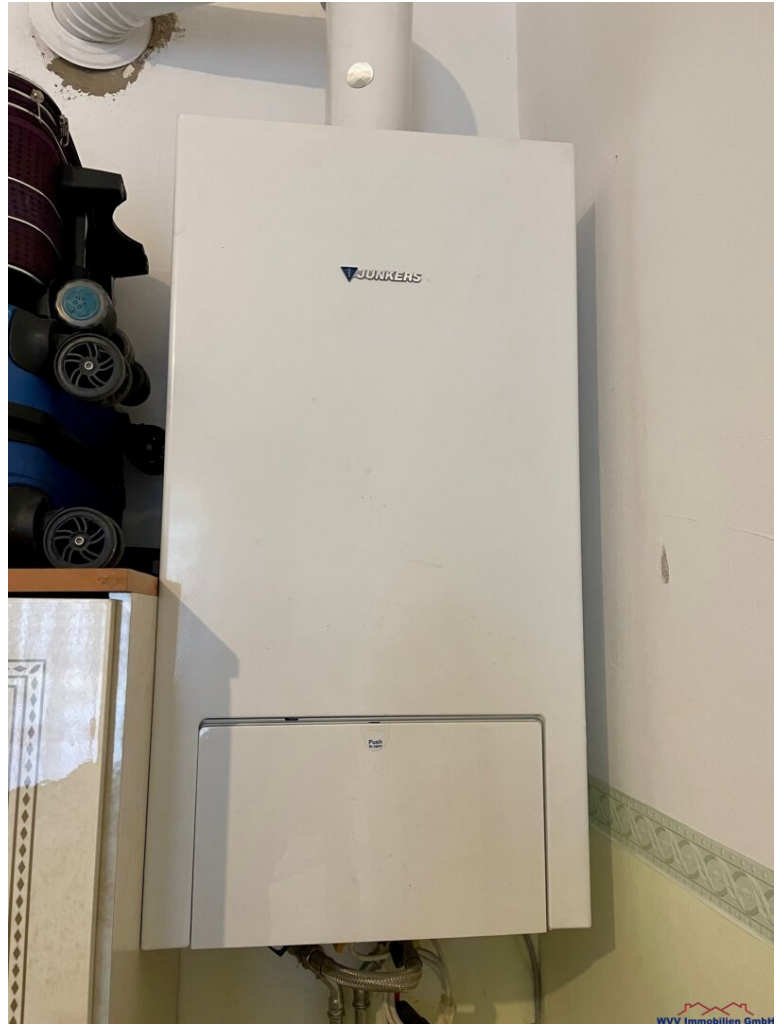








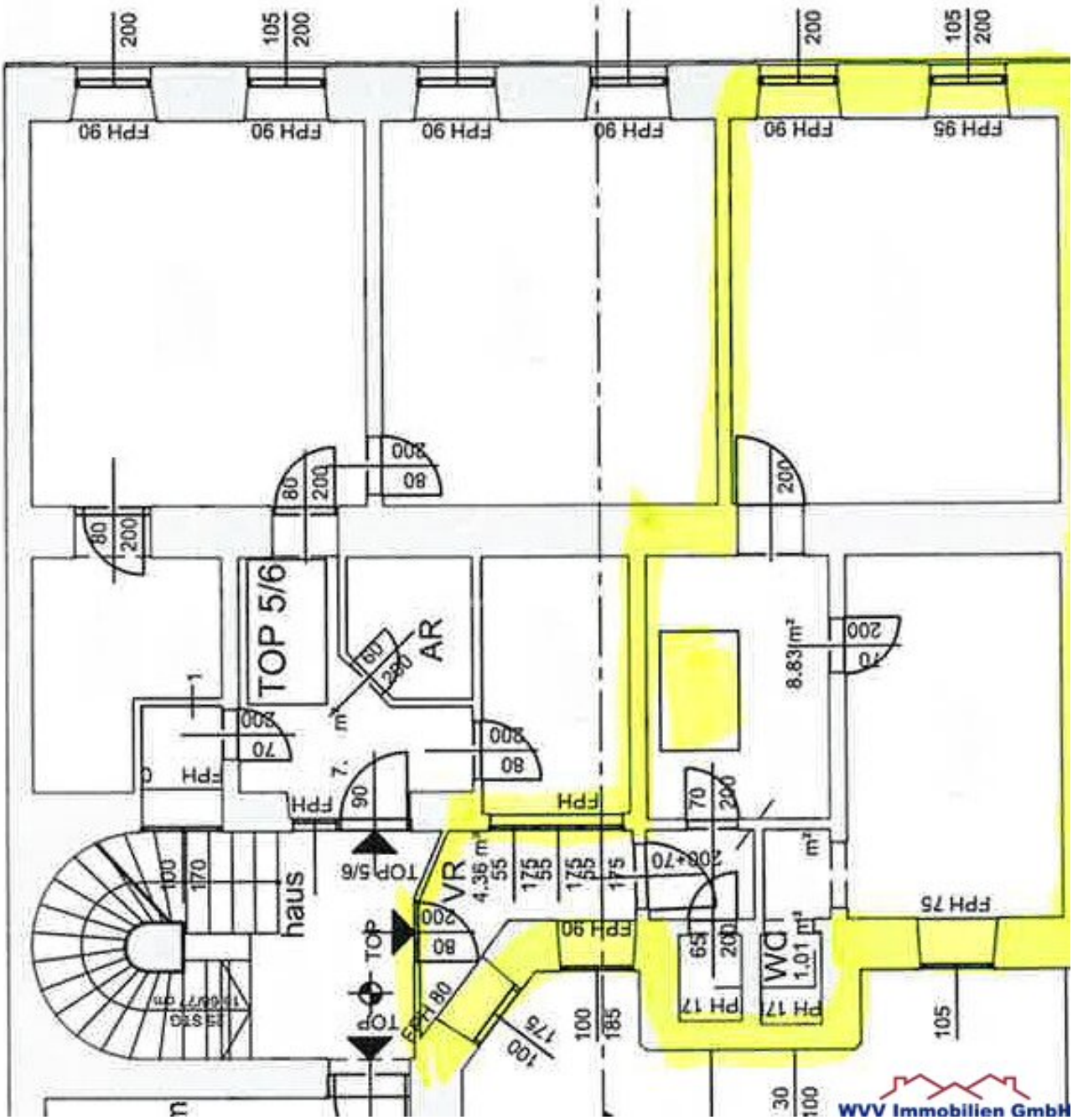












## Objektbeschreibung

Objektinformation:

Teilmöblierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung samt Kellerabteil im 1. Stock beim Haydnpark nahe der U4 und U6 in A-1120 Wien zu verkaufen.

Die gegenständliche Wohnung (59,23m<sup>2</sup>) verfügt über gepflegte Parkett- und Fliesenböden sowie doppelglasige Kunststoffisoliertglasfenster, wobei das geräumige Wohnzimmer samt Essplatz (gegebenenfalls in 2 Zimmer teilbar!) in eine ruhige Seitengasse sowie das große Schlafzimmer in einen ruhigen Innenhof hinaus geht.

**Das gepflegte und neu sanierte Wohnhaus verfügt über eine Gegensprechanlage, einen Fahrradabstellraum sowie Kunststofffenster in den Wohnräumen und im Stiegenhaus.**

Ausstattung und Raumaufteilung:

1 Vorraum

1 (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Elektrobackofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Tiefkühlschrank)

1 geräumiges Wohnzimmer samt Essplatz (gegebenenfalls in 2 Zimmer teilbar!)

1 großes Schlafzimmer

1 Bad (Dusche und Waschtisch)

1 separate Toilette

1 Kellerabteil

Inventar: (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Elektrobackofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und



Tiefkühlschrank)

Böden: Parkett- und Fliesenböden

Fenster: doppelglasige Kunststoffisoliertglasfenster

Dieses Haus besitzt keinen Lift.

Lage:

Rasche Erreichbarkeit sämtlicher Nahversorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Trafiken, etc.) mit fußnaher unkomplizierter Autobus- (12A, 59A und 63A), Straßenbahn- (1, 6, 18 und 62), Schnellbahn- (Matzleinsdorfer Platz, Meidling und Badner Bahn) sowie U-Bahn-Verbindung (U4-Margareten Gürtel und U6-Längenfeldgasse).

**Eine ruhige Wohngegend, die eine ideale Mischung aus urbaner Bequemlichkeit und Wohnqualität bietet.**

**Mit dem Auto ist man in rund 10 Minuten in der Wiener Innenstadt.**

**Hard Facts:**

- **Hausbaujahr: rund 1889**
- **Bautyp: Altbau**
- **Lage: 1. Stock beim Haydnpark nahe der U4 und U6 in A-1120 Wien**
- **Wohnfläche: rund 59,23 m<sup>2</sup> (exklusive dem Kellerabteil)**
- **Zimmeranzahl: 2 bis 3 (plus Nebenräume)**
- **Heizung: JUNKERS-Gasetagenheizung**
- **Warmwasser: Boiler**

- **Inventar: (Einbau-) Küche (Cerankochfeld, Elektrobackofen, Geschirrspüler sowie Kühl- und Tiefkühlschrank)**
- **Verkehrsanbindung: 59A, 12A, U4, U6**
- **auch für Anleger (Vermietung)**

Sonstiges:

Betriebskosten: brutto EUR 247,26 pro Monat (inklusive Reparaturfondsrücklage und Sanierungsdarlehen bis 01/2031)

Reparaturfondsrücklage: EUR 3.956,48 per 31.12.2023

Verfügbarkeit: 1 Monat ab der notariell beglaubigten Kaufvertragsunterfertigung!

**Kaufpreis (bestands- und geldlastenfrei): nur EUR 199.000,-- !!!**

Vermittlungsprovision (Allein- bzw. Exklusivvermittlung): 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer

Gemäß der Richtwertmietzinsberechnung ist von einer rund 3%-igen Rendite auszugehen, wobei die Wohnung sofort vermietbar sein sollte.

**Diese Eigentumswohnung bietet eine ideale Gelegenheit für Singles, Studenten, Kleinfamilien oder Anleger und Investoren, die eine charmante und gut gelegene Wohnung im 12. Bezirk suchen.**

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung auch persönlich.



**Anita Engel**

**Immobilienvermittlerin i.A.**

**WVV IMMOBILIEN GmbH**

**beh. konz. Immobilienvermittlung und -verwaltung**

**Tuchlauben 11/2/13-14, 1010 Wien**

[+43 1 533 26 19 - 60](tel:+431533261960)

[+43 699 10 61 62 83](tel:+4369910616283)

**E-Mail: [immobilien@wvvgmbh.at](mailto:immobilien@wvvgmbh.at)**

**[www.wvvgmbh.at](http://www.wvvgmbh.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap