

**Anlegerwohnungen: Dachgeschoss-Wohnungspaket inkl.  
2 Garagenstellplätze in 1170 Wien**



**Objektnummer: 5237/1200**

**Eine Immobilie von convival Immobilien im Auftrag von GEZI  
Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmel**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Wohnfläche:</b>	188,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	188,73 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	188,73 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	1.145.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	420,41 €
<b>Heizkosten:</b>	161,15 €
<b>USt.:</b>	93,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MMag. Gregor Zimmer**

convival Immobilien im Auftrag von GEZI Immobilienvermittlung, Inh. Gregor Zimmer  
Hietzinger Hauptstraße 66 / 2







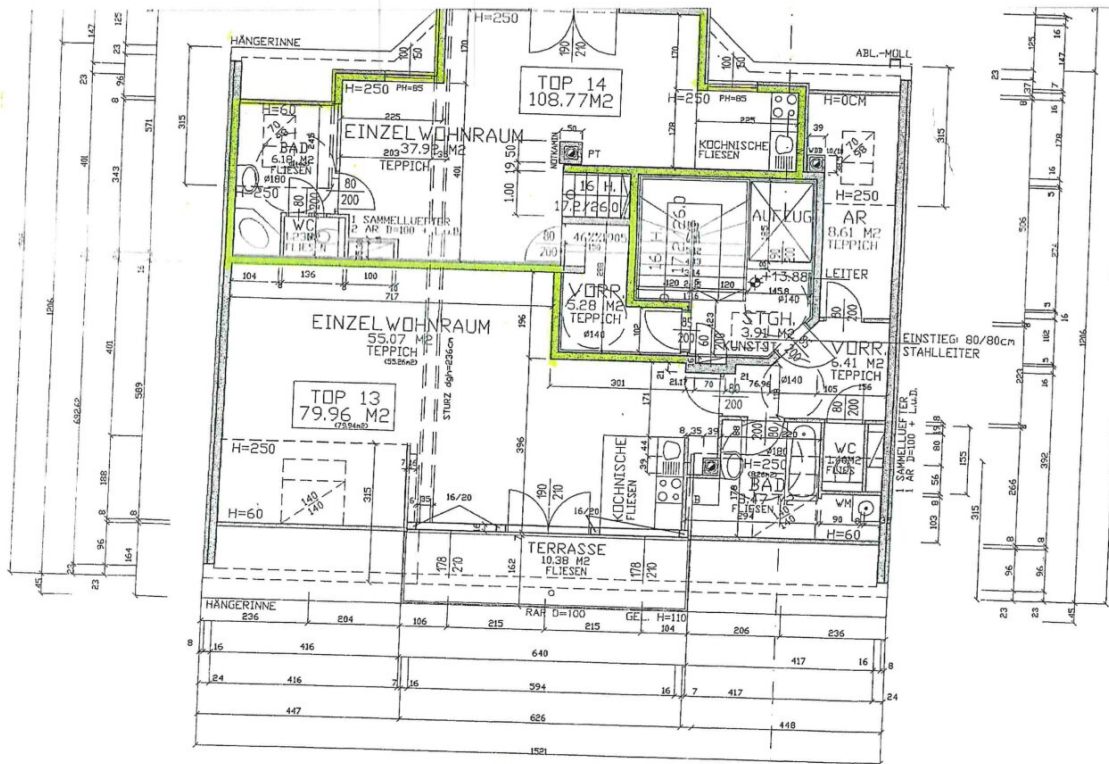






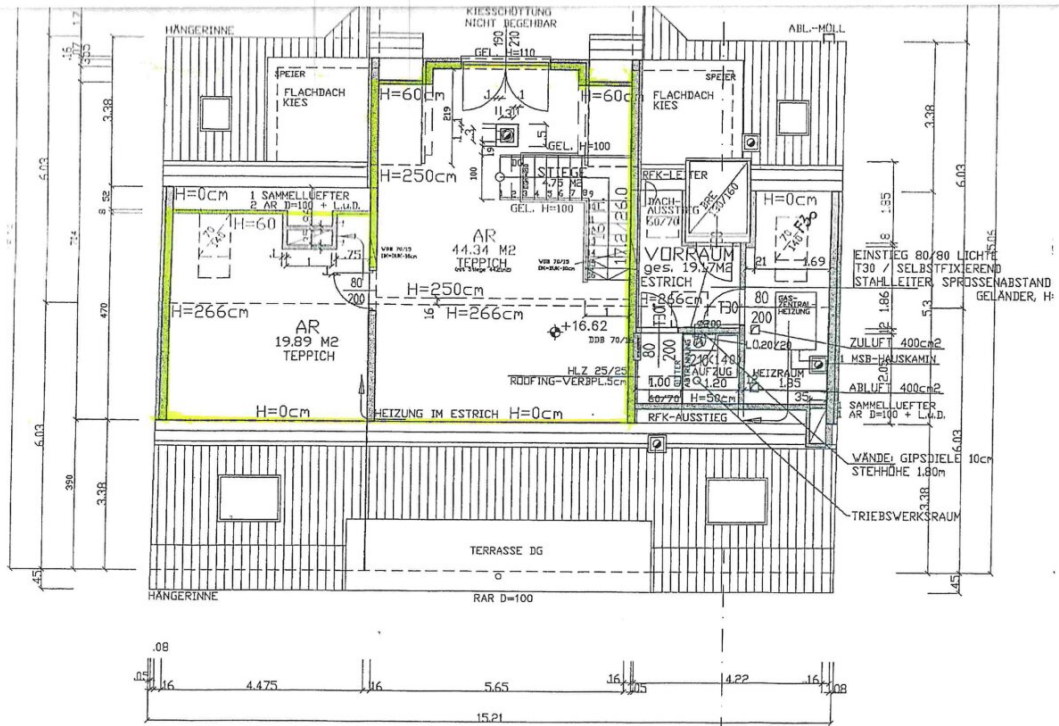






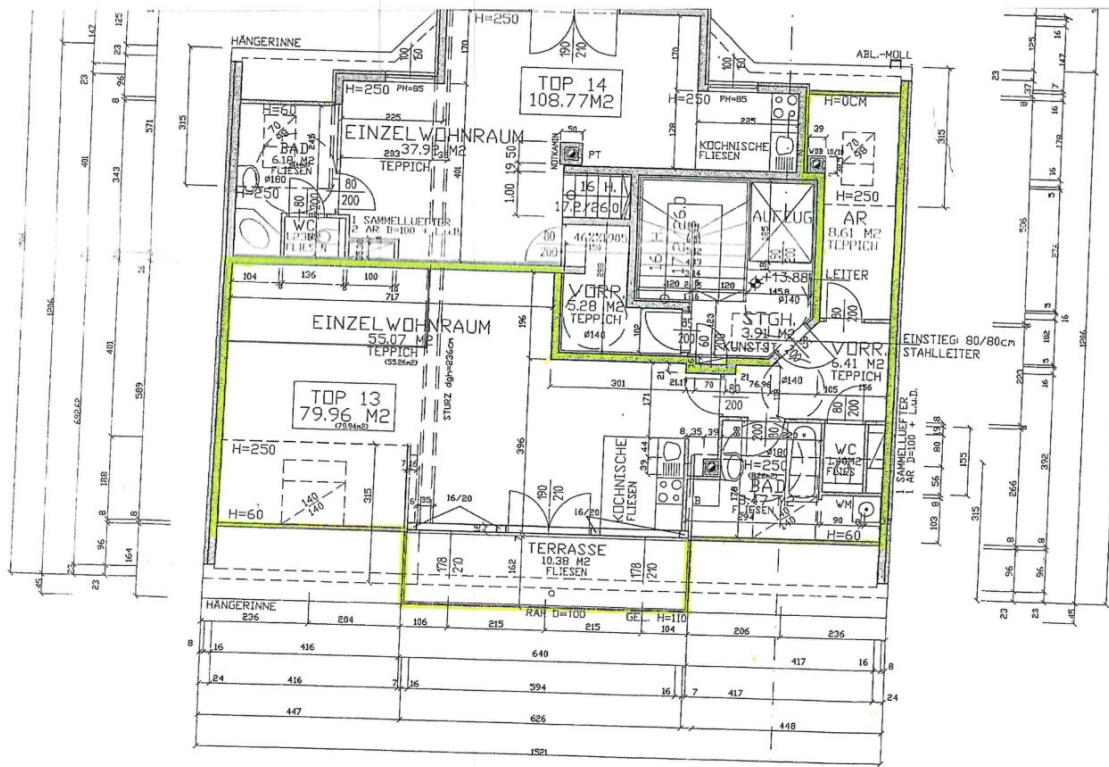
**DACHGESCHOSS**





## GALERIEGESCHOSS





DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Eine DG-Maisonettewohnung und die unmittelbar angrenzende Wohnung gelangen im Paket inkl. 2 Garagenstellplätzen zum Verkauf. Auf dem Stockwerk befinden sich keine weiteren Wohneinheiten mehr.

- Die kleinere Wohnung (Top 13) umfasst ca. 80 m<sup>2</sup> und gelangt man zentral zum Badezimmer mit Tageslicht, dem kleineren Schlafzimmer (als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer geeignet) und dem WC. An den großzügigen Wohnbereich grenzt eine sonnige Terrasse und eine räumlich abgetrennte Küche. Vom Wohnraum gelangt man zum Schlafzimmer an den ein Schrankraum (Garderobe) angefügt ist. Das helle, lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet Platz für Gemütlichkeit - zum Verweilen, Essen oder für Arbeiten im Home-Office.
- Die DG-Maisonettewohnung (Top 14) umfasst ca. 109 m<sup>2</sup>. Der Eingangsbereich führt direkt in den lichterfüllten Wohnbereich, das Herzstück der charmanten 2-Zimmer-Wohnung. Die Küche ist offen gestaltet, jedoch lässt sie sich optisch gut von anderen Bereichen trennen. Das WC ist durch eine eigene Tür vom Badezimmer getrennt. Über die Treppe gelangt man in den oberen Bereich, der sich ideal als Schlaf- und Arbeitsbereich eignet.
- Beide Wohnungen verfügen über jeweils eine Terrasse. Die Wohnungen sind auch mittels Aufzug erreichbar.

### **Raumaufteilung 80 m<sup>2</sup> Wohnung:**

- Wohnraum mit räumlich abgetrenntem Kochbereich
- 2 Schlafzimmer, bei einem Schlafzimmer ein Schrankraum angefügt
- Badezimmer, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer

- WC

### **Raumaufteilung 109 m<sup>2</sup> Wohnung:**

Erste Etage:

- Wohnraum mit räumlich abgetrenntem Kochbereich
- Badezimmer, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Vorzimmer
- WC

Zweite Etage:

- offener Wohnbereich
- Schlafbereich

### **Sanierungen:**

Im Objekt sind derzeit keine größeren Sanierungsarbeiten geplant. Im Jahr 2019/2020 wurden die Wasserversorgungsleitungen (Steigleitungen, Wohnungszuleitungen) vollständig erneuert. Die Fahrbahnbleche in der Garage wurden 2022 saniert.

### **Verteilung der Aufwände für die Liegenschaft:**

Die Aufwände der Liegenschaft werden verteilt wie folgt:

- Betriebskosten: Verteilung nach Nutzfläche
- Rücklage: Verteilung nach grundbücherlichen Anteilen
- Lift-Betriebskosten: Verteilung nach Nutzfläche
- Garagen-Betriebskosten: Verteilung nach Nutzfläche der Garagenfläche
- Heizkosten: Verteilung nach Nutzfläche

## **Ertrag**

Top 13 ist bis zum 13.07.2026 befristet vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit EUR 770,16 netto (EUR 9.241,92 p.a.).

Top 14 ist noch bis zum 1.12.2025 befristet vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit EUR 826,00 netto (EUR 9.912,00 p.a.).

Beide Stellplätze sind derzeit unvermietet.

## **Errichtung und sonstige Informationen:**

Das Gebäude wurde 1997 errichtet. Das Wohnungseigentum wurde 2015 begründet.

Die Wohnung samt Stellplatz wird unter Hinzurechnung der Umsatzsteuer verkauft und kann daher auch als Vorsorgewohnung dienen.

**Die Wohnungen werden allenfalls auch getrennt (jeweils mit einem Stellplatz) verkauft.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap