

**Einmalige Investitionschance!
2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 70 m² in
Toplage**



Objektnummer: 5372/243

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1020 Wien |
| Baujahr: | 1969 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 70,00 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 132,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,18 |
| Kaufpreis: | 295.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Justin Cruz

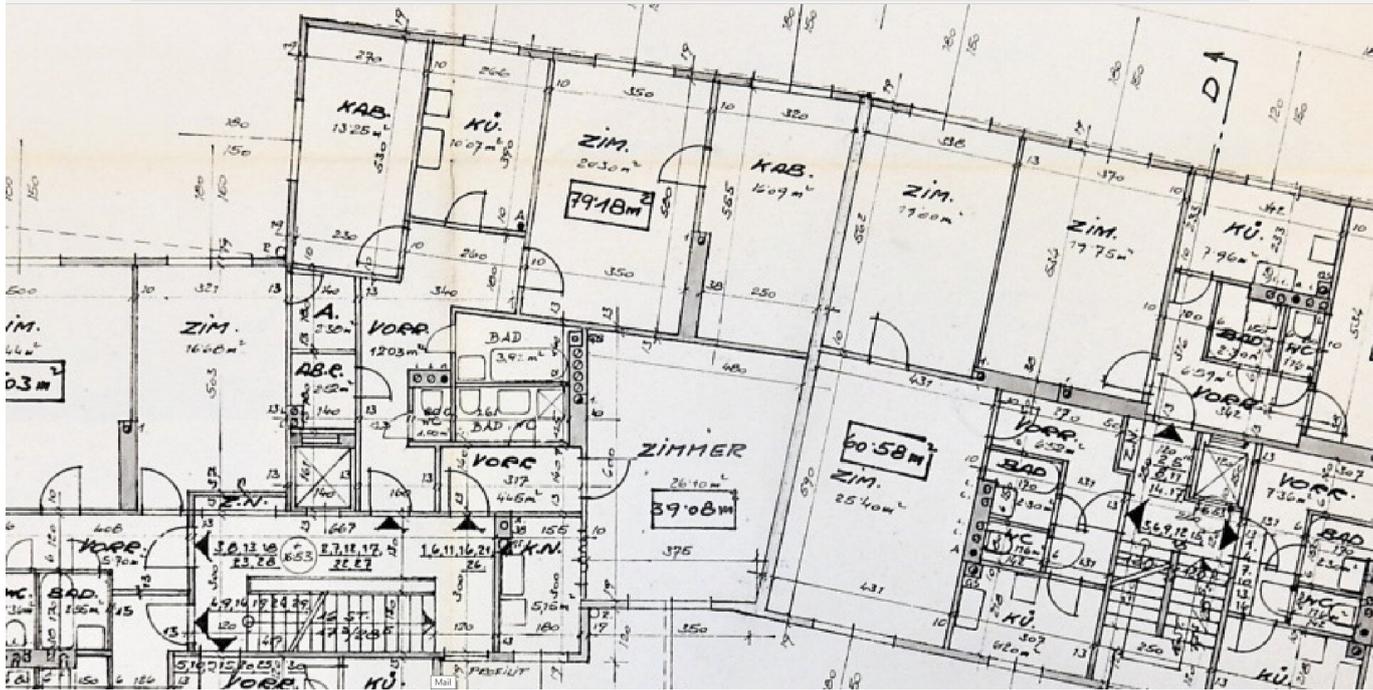
CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14
1030 Wien

H +43 660 809 70 44









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Dachgeschosswohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche und 2,5 Zimmern. Diese zentral gelegene Wohnung befindet sich im 2. Bezirk, direkt nach der Franzenbrücke, die den 2. und 3. Bezirk verbindet.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Vorraum, eine moderne Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einen begehbaren Kleiderschrank/Abstellraum, eine separate Toilette sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Die Wohnräume sind mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet. Große Velux-Fenster in der Küche, dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer sorgen für reichlich Tageslicht und bieten einen fantastischen Ausblick auf den Donaukanal, den 3. Bezirk sowie das Riesenrad im Prater.

Das Gebäude, ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969, besteht ausschließlich aus Eigentumswohnungen. Ein Personenlift führt bequem bis ins Dachgeschoss. Die helle Wohnung wurde vollständig generalüberholt und mit einer Sicherheitstür ausgestattet. Im Badezimmer befindet sich zudem eine effiziente Therme der Marke Vaillant.

Einmalige Investitionschance:

Aktuell besteht in der Wohnung ein **aufrechtes Wohngebrauchsrecht eines 83-jährigen Mannes**. Der aktuelle Marktwert der Wohnung liegt bei ca. € 430.000,-. **Aufgrund des bestehenden Wohnrechts** wird die Immobilie jedoch zu einem signifikant reduzierten Verkaufspreis angeboten. Der Wohnberechtigte zahlt keine monatliche Miete, übernimmt jedoch die Betriebskosten sowie die Energiekosten.

Die Lage und Infrastruktur der Wohnung sind hervorragend, was sie auch zukünftig äußerst vermietbar macht. Diese Immobilie bietet eine einmalige Investitionsmöglichkeit mit garantiertem Wertsteigerungspotenzial.

Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, stellen wir Ihnen genauere Informationen zur Liegenschaft zur Verfügung.

Maklerprovision:

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Justin Cruz, telefonisch unter +43 660 / 809 70 44 oder per E-Mail an justin@cruz-immobilien.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap