

**Anlagewohnung bei Volksoper! Befristet vermietete  
2-Zimmer-Wohnung in Hofruhelage**



**Objektnummer: 3660**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,67 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	38,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.628,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	63,16 €
<b>USt.:</b>	6,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

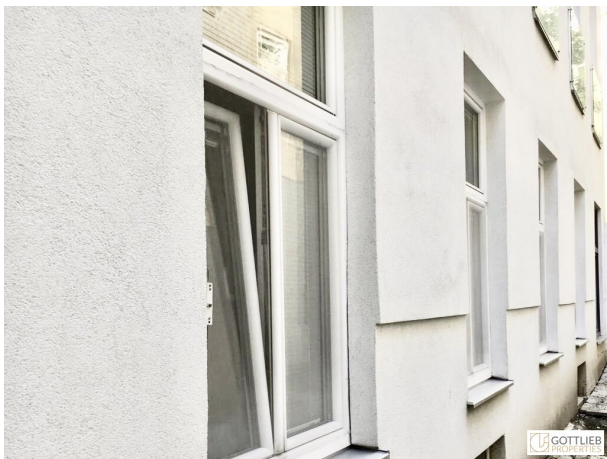
## Ihr Ansprechpartner

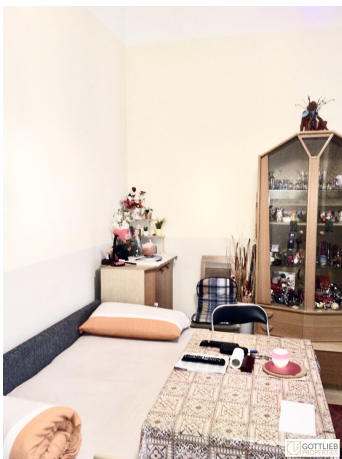
### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

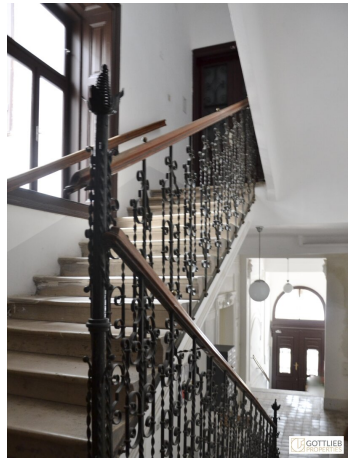
H + 43 699 14702557

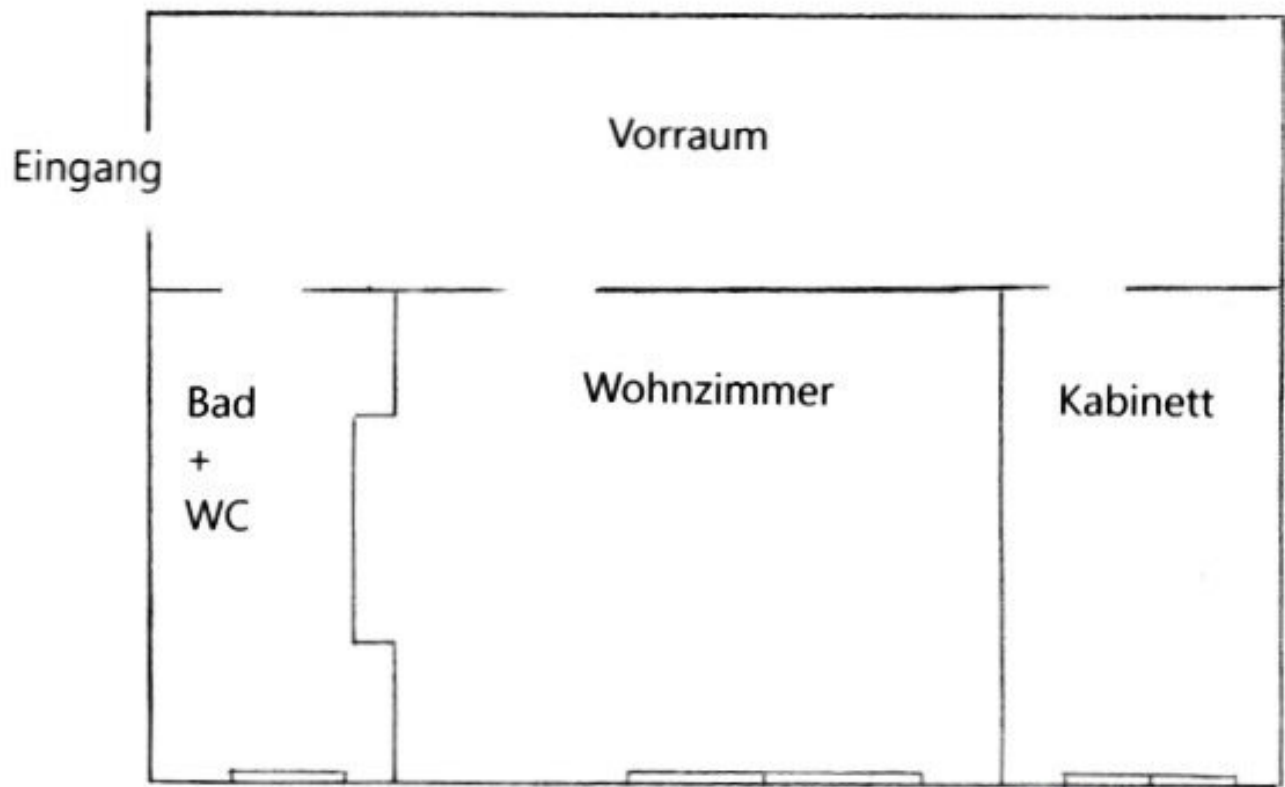
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In guter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks gelangt eine gemütliche ca. 39 m<sup>2</sup> große Wohnung - bestehend aus einem Zimmer und einem Kabinett - im Parterre eines gepflegten Jahrhundertwendehauses mit gegliederter Fassade zum sofortigen Verkauf. Die Wohnung ist mit Blick in den ruhigen Innenhof Richtung Nordost ausgerichtet.

Über den Vorraum gelangt man zentral in das Bad mit Toilette, den Wohn-Ess-Bereich mit kleiner Küche sowie das Schlafzimmer.

Im Zuge der Generalsanierung des Hauses im Jahre 2008 wurden die Gas-Kaltwasser-Installationen, Heizkörper, Fenster, Türen sowie die Böden umfassend saniert und somit auf eine Kategorie A-Wohnung angehoben.

**Das Apartment ist derzeit befristet mit einem Brutto-Mietzins (inklusive Betriebskosten und USt.) von ca. € 149,84 vermietet und eignet sich hervorragend als Anlagewohnung. Die Befristung des Mietvertrages endet per 31.12.2029.**

**Aufgrund des Schutzes der Privatsphäre des Mieters ersuchen wir um Verständnis, dass Besichtigungen gegebenenfalls nur eingeschränkt und nach vorheriger Rücksprache möglich sind.**

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

+ Innenhof-Ruhelage

+ Parterre

+ ca. 14,13 m<sup>2</sup> Wohn-Ess-Bereich mit kleiner Küche

+ ca. 9,41 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

+ ca. 9,27 m<sup>2</sup> Vorzimmer

+ Tageslicht-Bad mit Toilette

## Ausstattung



- + vollsanziert
- + Gas-Etagenheizung
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

## **Lage und Infrastruktur**

Der 9. Wiener Gemeindebezirk Alsergrund zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. In der Nähe befinden sich der Liechtensteinpark, der Augarten und der Donaukanal mit vielfältigen Spaziermöglichkeiten und kulinarischen Köstlichkeiten an lauen Sommerabenden.

Die in unmittelbarer Nähe liegende Währinger und Nussdorfer Straße bieten eine optimale Infrastruktur. Mehrere Schulen (z.B. Lycée Français de Vienne, BG 9 Wasagasse), Kindergärten, das WIFI-Wien, Apotheken, Parkanlagen, Ärzte, Spitäler, wie z.B. die Medizinische Universität Wien, das Sanatorium Hera oder das Evangelische Krankenhaus sind fußläufig sehr gut erreichbar.

Der Bezirk Alsergrund zeichnet sich ebenfalls durch mehrere Theater (z.B. das Theater-Center Forum, das Theater Bronski & Grünberg oder das Schauspielhaus), die Wiener Volksoper, das WUK - Werkstätten- und Kulturhaus, und hervorragende Restaurants sowie herrliche Cafés, insbesondere auch in der nahe gelegenen Servitengasse, aus.

Die Lage besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähe.

Unzählige, wunderschöne Gründerzeithäuser, urtümliche Kaffeehäuser, Gastronomiebetriebe unterschiedlichster Art sowie kulturelle Möglichkeiten, wie z.B. die Wiener Volksoper, machen den 9. Wiener Gemeindebezirk zu einer äußerst beliebten Wohn- und Freizeitgegend.

## **Verkehrsanbindung**

- + Straßenbahn-Linien 5, 33, 37, 38, 40, 41 und 42
- + Autobus-Linie 40A
- + U-Bahn-Linie U6
- + B221 Richtung A23 und A22

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap