

**Repräsentativer Altbau (vermietet) für Investoren  
interessant!**



Zimmer

**Objektnummer: 883**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	243,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 228,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,25 €
<b>USt.:</b>	36,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

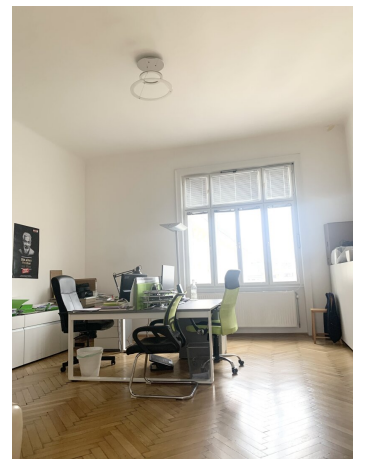
IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien

T +43 1 408 86 75

















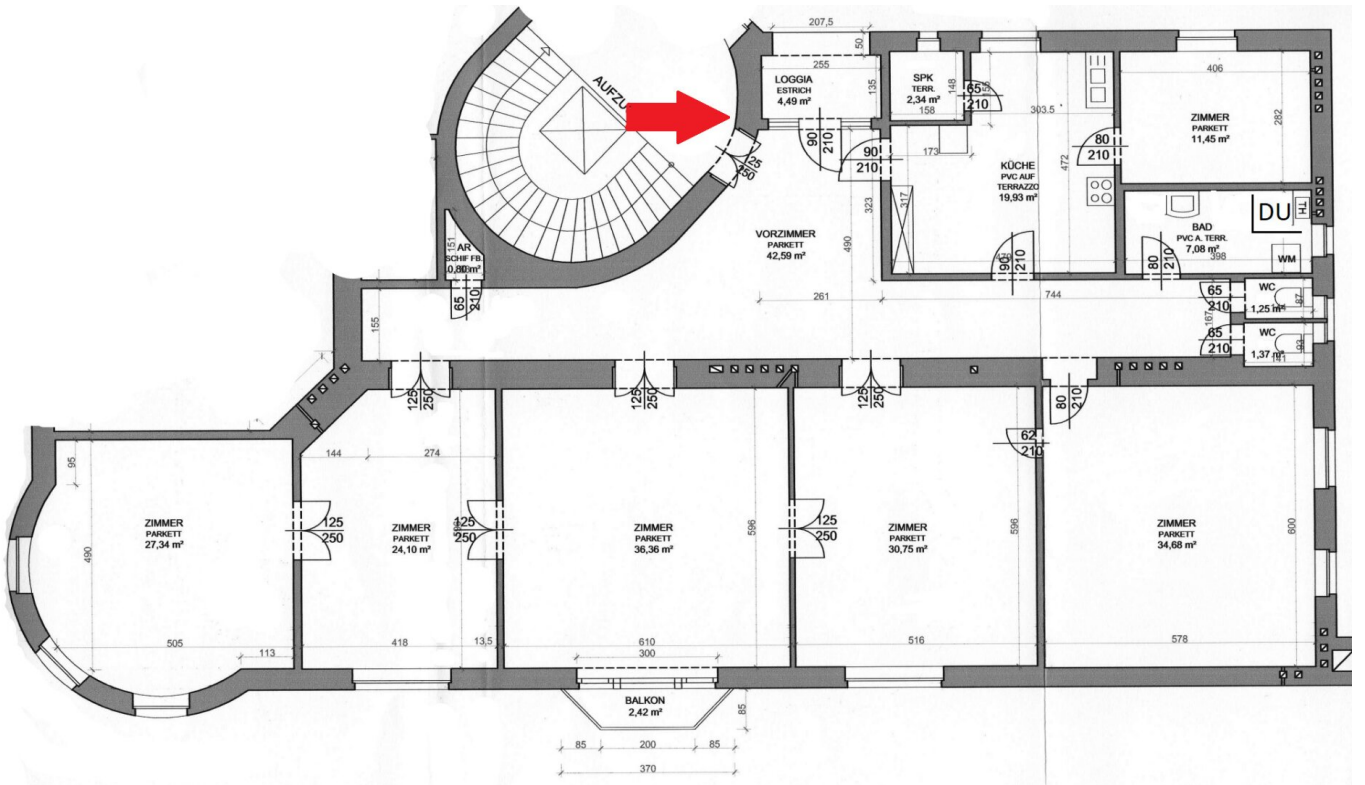












## Objektbeschreibung

Ab sofort gelangt diese großzügig geschnittene Wohnung im 4. Liftstock in einem repräsentativen wunderschönen, sanierten Jugendstilhaus gelegen, zum Verkauf. Eine Generalsanierung der Wohnung erfolgte vor der letzten Vermietung im Jahr 2014.

**Achtung bitte - die Wohnung ist aktuell als Büro zu einem monatlichen Hauptmietzins von netto € 2.729,83 (indexgesichert) unbefristet vermietet.**

**Demnach errechnet sich eine Rendite von ca. 1,65 %.**

### Raumaufteilung:

- 6 Zimmer: ca. 27 m<sup>2</sup>, ca. 24 m<sup>2</sup>, ca. 36 m<sup>2</sup>, ca. 31 m<sup>2</sup>, ca. 35 m<sup>2</sup>, ca. 11 m<sup>2</sup>
- zentrales Vorzimmer: ca. 43 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 20 m<sup>2</sup>
- Bad: Waschbecken + Dusche + Waschmaschinenanschluss (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- 2 Toiletten mit jeweils einem Waschbecken
- Loggia: ca. 4,50 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 2,50 m<sup>3</sup>
- Abstellraum: ca. 2 m<sup>2</sup>

Wir haben hier einen exzellenten Grundriss, bis auf ein Zimmer sind alle anderen Zimmer einzeln zu begehen.

### Ausstattung:

- Parkettböden
- Flügeltüren



- die Nassräume sind verflies

### **Umgebung/Infrastruktur:**

- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Kaffeehäuser.
- Schulen und Kindergärten sind ebenfalls ganz in der Nähe präsent.
- Zu Fuß ist der Hamerlingpark in 5 Minuten erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U-Bahnlinie: 6
- Straßenbahnlinien: 2, 5, 33
- Autobuslinie 13 A

**Der Energieausweis vom 20. Juli 2014** weist einen Heizwärmebedarf von 228 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf und entspricht der Klassifizierung F.

Aufgrund der bereits seit 2014 geltenden EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Bevor wir Ihnen die Unterlagen zuschicken, erhalten Sie eine Mail in der Sie dies bestätigen müssen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap