# Bastlerhit mit viel Potential! I U-Bahn in Gehweite I vorteilhafter Grundriss I Kurzzeitvermietung möglich\*



Objektnummer: 14301

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1100 Wien 65,17 m<sup>2</sup> 65,17 m<sup>2</sup>

1

C 55,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,94

199.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**

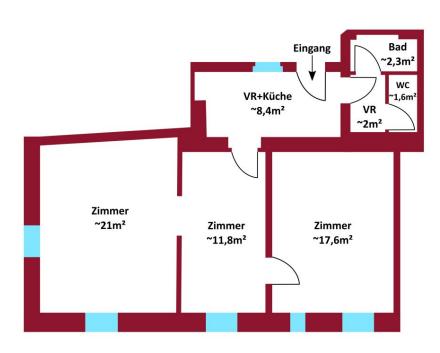


## **Maja Arsic**

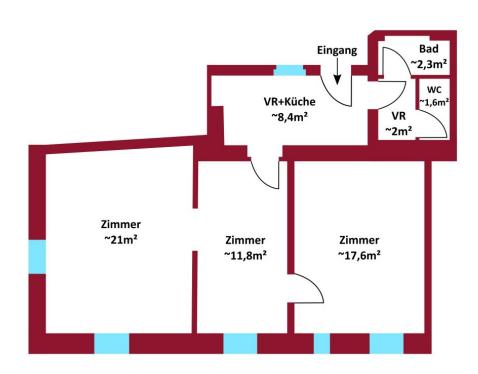
Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30 H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# **Objektbeschreibung**

### Vorteilhaft geschnitten und mit viel Potential verbirgt sich hier ein wahrer Bastlerhit!

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was es Ihnen ermöglicht, Ihren Wünschen freien Lauf zu lassen und die Wohnung in Ihr neues Wohlfühl-Zuhause zu verwandeln.

Umgeben von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie diversen öffentlichen Verkehrsmitteln (u.a. die U1) eignet sich diese Wohnung sowohl zur Eigennutzung, als auch zur Vermietung gut!

\*Lt. Wohnungseigentumsvertrag besteht (im Rahmen der gesetzlichen Verordnungen) die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung**.

## Die Highlights im Überblick:

- im selben Haus stehen mehrere Einheiten zum Verkauf / Zusammenlegungen ebenfalls möglich
- hervorragende Infrastruktur
- Kurzzeitvermietung It. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- kompakter Schnitt
- Möglichkeit, alles nach den eigenen Wünschen zu sanieren
- separate Küche
- Badezimmer und WC sind separat
- Lift vorhanden

Auf einer Wohnfläche von ca. 65,17 m² weist die Wohnung zurzeit folgende Raumaufteilung auf:

• Vorraum + Küche

• 3 Zimmer

• zweiter Vorraum

• Badezimmer

• separates WC

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre.

#### Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt 199.000,-- Euro.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

#### Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf 222,88 Euro exkl. USt.

# Die Lage:

Die Lage spricht für sich!

In der unmittelbaren Umgebung stehen Ihnen diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés zur Verfügung.

Die wenige Gehminuten entfernte Favoritenstraße sorgt zusätzlich für Freizeit- und

# Shoppingspaß.

Dank der Nähe zur U1 sind im Nu die Innenstadt, aber auch der Hauptbahnhof erreicht!

#### U-Bahn:

U1 ca. 300m

#### Straßenbahn:

O, 11 ca. 150m

6 ca. 350m

#### Bus:

7A ca. 250m

65A ca. 400m

68A, 68B ca. 500m

Kindergarten ca. 850m

Volksschule ca. 650m

Mittelschule ca. 190m

Gymnasium ca. 850m

## weitere verfügbare Einheiten im Haus:

- Top 5-6: Hochparterre, 2 Zimmer; WFL ca. 42,86 m<sup>2</sup>; 94.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 7-8: Hochparterre, 3 Zimmer; WFL ca. 65,17 m<sup>2</sup>; 199.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 9: Hochparterre, 1 Zimmer; WFL ca. 32,54 m<sup>2</sup>; 119.000,-- Euro (nicht saniert)

- Top 11: Hochparterre, 1,5 Zimmer; WFL ca. 35,78 m<sup>2</sup>; 79.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 12: 1. OG, 1 Zimmer, WFL ca. 44,11 m<sup>2</sup>, 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 13-14: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,55 m<sup>2</sup>; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 15: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m<sup>2</sup>; 149.000,-- Euro
- Top 16: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 31,57 m<sup>2</sup>; 119.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 17: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 26,66 m²; 99.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 18: 1. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 39,79 m²; 149.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 19: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m<sup>2</sup>; 169.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 20-21: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 32,09 m<sup>2</sup>; 129.000,-- Euro
- Top 22: 2. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 38,63 m<sup>2</sup>; 149.000,-- Euro
- Top 23: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m<sup>2</sup>; 229.000,-- Euro
- Top 24-25: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 65,64 m²; 199.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 26: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m²; 159.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)

- Top 27: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,04 m<sup>2</sup>; 114.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 28-29: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,04 m<sup>2</sup>; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 30: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m<sup>2</sup>; 189.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 31: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 34,05 m<sup>2</sup>; 139.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 32: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 40,67 m<sup>2</sup>; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 33: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m<sup>2</sup>; 299.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 34: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m<sup>2</sup>; 169.000,-- Euro
- Top 35: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m<sup>2</sup>; 259.000,-- Euro
- Top 36: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m<sup>2</sup>; 199.000,-- Euro
- Top 37: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m<sup>2</sup>; 329.000,-- Euro
- Geschäftslokal 1: Souterraine, NFL ca. 107,66 m², 349.000,-- Euro

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <2.500m

#### **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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap