

**Mach was d'raus!! Grosses Potential I tolle
Raumaufteilung I Lift vorhanden I U-Bahn I
Kurzzeitvermietung***



Objektnummer: 14312

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	65,64 m ²
Nutzfläche:	65,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



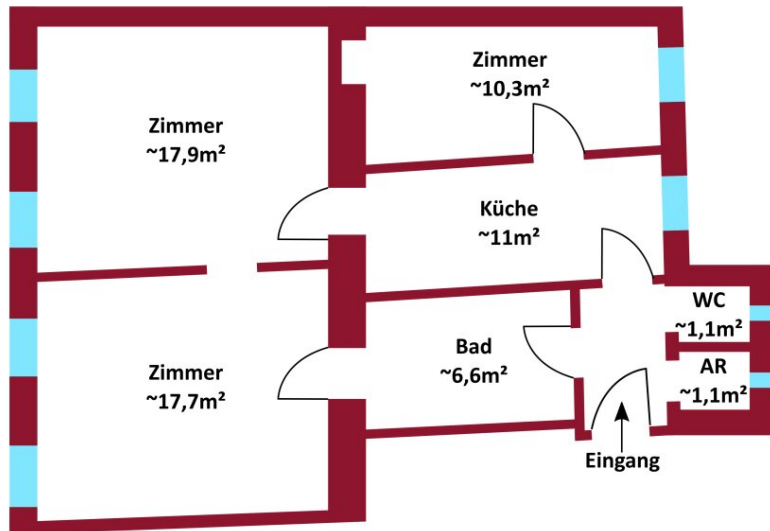
Maja Arsic

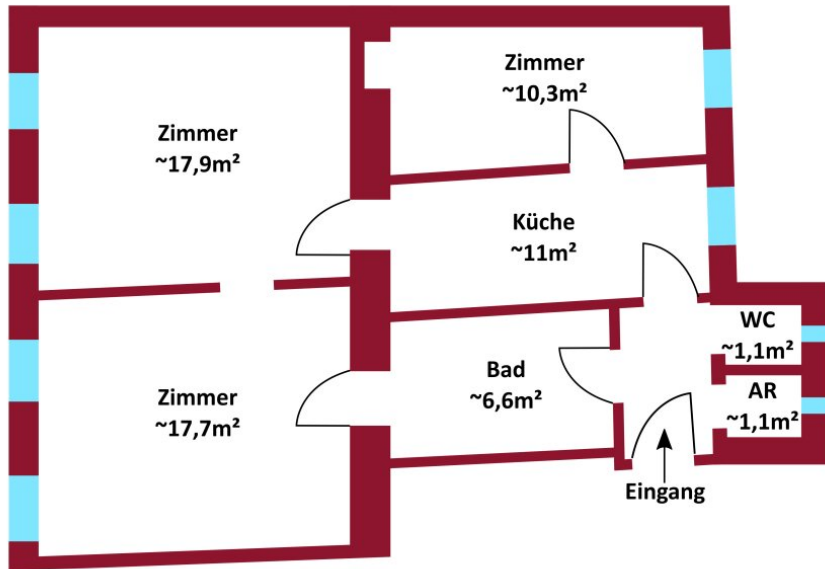
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

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

Ve





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 lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- kompakter Schnitt
- Möglichkeit, alles nach den eigenen Wünschen zu sanieren
- separate Küche
- Badezimmer und WC sind separat
- Abstellraum
- Lift vorhanden

Auf einer **Wohnfläche von ca. 65,64 m²** weist die Wohnung zurzeit folgende Raumaufteilung auf:

- Vorraum
- Küche
- 3 Zimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock.

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 **256,-- 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 m²; 94.000,-- Euro (unbefristet vermietet)

- Top 7-8: Hochparterre, 3 Zimmer; WFL ca. 65,17 m²; 199.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 9: Hochparterre, 1 Zimmer; WFL ca. 32,54 m²; 119.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 11: Hochparterre, 1,5 Zimmer; WFL ca. 35,78 m²; 79.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 12: 1. OG, 1 Zimmer, WFL ca. 44,11 m², 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 13-14: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,55 m²; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 15: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m²; 149.000,-- Euro
- Top 16: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 31,57 m²; 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 m²; 169.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 20-21: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 32,09 m²; 129.000,-- Euro
- Top 22: 2. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 38,63 m²; 149.000,-- Euro
- Top 23: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m²; 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 m²; 114.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 28-29: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,04 m²; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 30: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m²; 189.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 31: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 34,05 m²; 139.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 32: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 40,67 m²; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 33: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m²; 299.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 34: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m²; 169.000,-- Euro
- Top 35: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m²; 259.000,-- Euro
- Top 36: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m²; 199.000,-- Euro
- Top 37: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m²; 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