

**Anlegerhit in TOPLAGE!**



**Objektnummer: 7398/1117**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	326,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,87
<b>Kaufpreis:</b>	1.329.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.076,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	667,24 €
<b>USt.:</b>	74,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

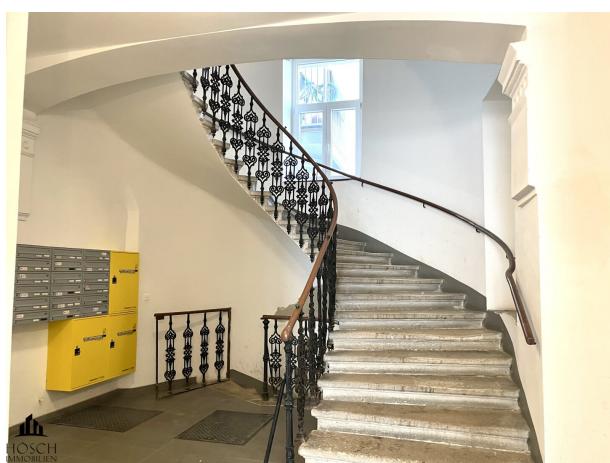
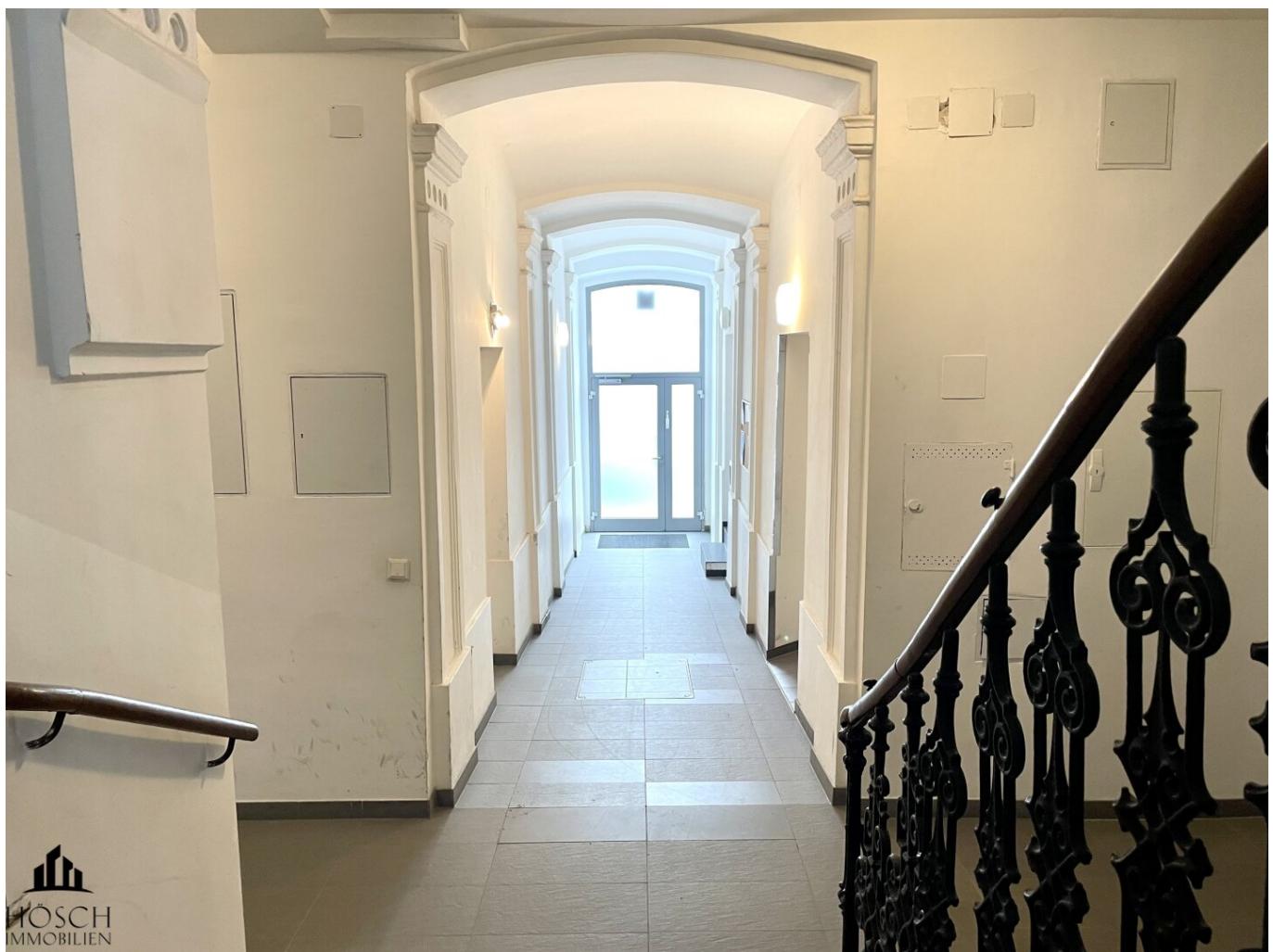


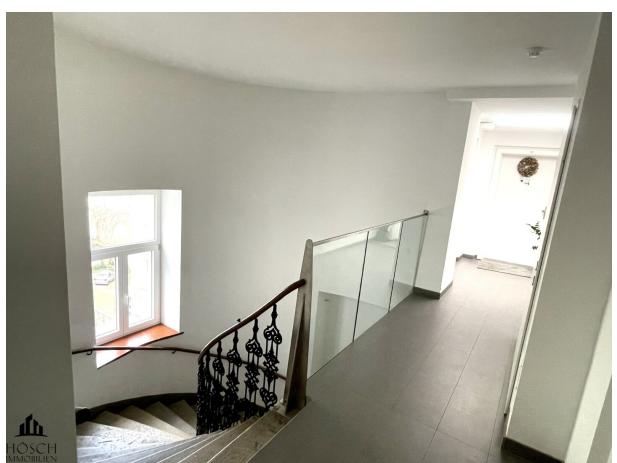
**David-Gabriel Hösch**

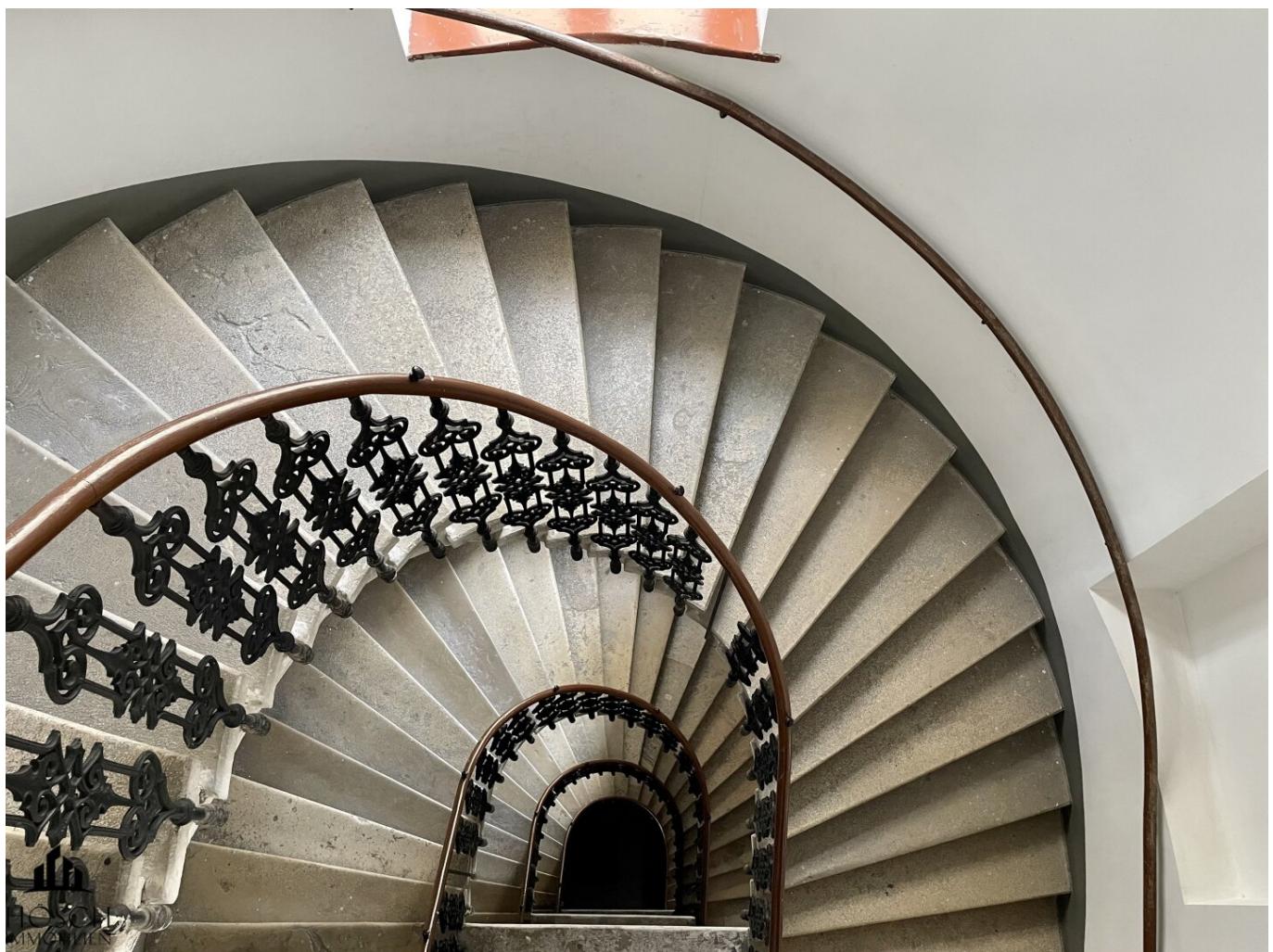
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien

T +436603791759

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

Das gegenständliche Wohnungspaket bietet auf Grund der **sehr guten Lage** und der vorhandenen Mieter ein **großes Potenzial** und befindet sich in einem **klassischen Wiener Altbau**.

Das Gebäude wurde **bereits modernisiert** und verfügt über einen **Lift**.

## Die LAGE ist HIGHLIGHT:

Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, **Geschäfte** sowie **Bars** und **Restaurants** befinden sich in der unmittelbaren, charmanten Umgebung.

Der **traumhaft schöne Augarten** mit den ältesten barocken Gartenanlagen Wiens ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Der **Wiener Prater** - einer der schönsten und grünsten Stadtparks der Welt - ist ebenso **fußläufig erreichbar**. Nur 3 Kilometer Luftlinie vom Stephansdom entfernt, pulsiert hier die Natur. Ausgedehnte Wiesen und Wälder sowie Gewässer bieten die ideale Umgebung für entspannte Spaziergänge, muntere Wanderungen, ausgedehnte Jogging-, Rad- und Skating-Touren und vieles mehr.

Auch die unvergleichliche **Donau** mit ihren zahlreichen **Freizeitmöglichkeiten** befindet sich in der Nähe.

Dank der perfekten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (**U2 Taborstraße & U1 Nestroyplatz; Straßenbahnenlinien 1, 2, 71**) gelangt man sehr schnell in viele Teile Wiens. Die prunkvolle, historische Innenstadt ist in ca. 15 min erreichbar.

## HARD FACTS:

### Top 12-13 (befristet bis 1.1.2032):

Wohnnutzfläche: **ca. 147 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

**Top 17-18:**

Wohnnutzfläche: **ca. 89 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

**Top 19:**

Wohnnutzfläche: **ca. 90 m<sup>2</sup>**

Kellerabteil

**Es ergibt sich somit eine Gesamtnutzfläche von ca. 326 m<sup>2</sup>.**

**Die gesamte Nettojahresmiete beträgt ca. € 10.717,80.**

**HIGHLIGHT:**

**Top 12-13 ist aufgrund einer gerichtlichen Vereinbarung ab 1.1.2032 bestandsfrei!**

**Kaufpreis: EUR 1.329.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr David Hösch** gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap