

## **Befristet vermietet: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock**



**Objektnummer: 8425/84**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilienreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,84
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,55 €
<b>USt.:</b>	15,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lucie von Alten

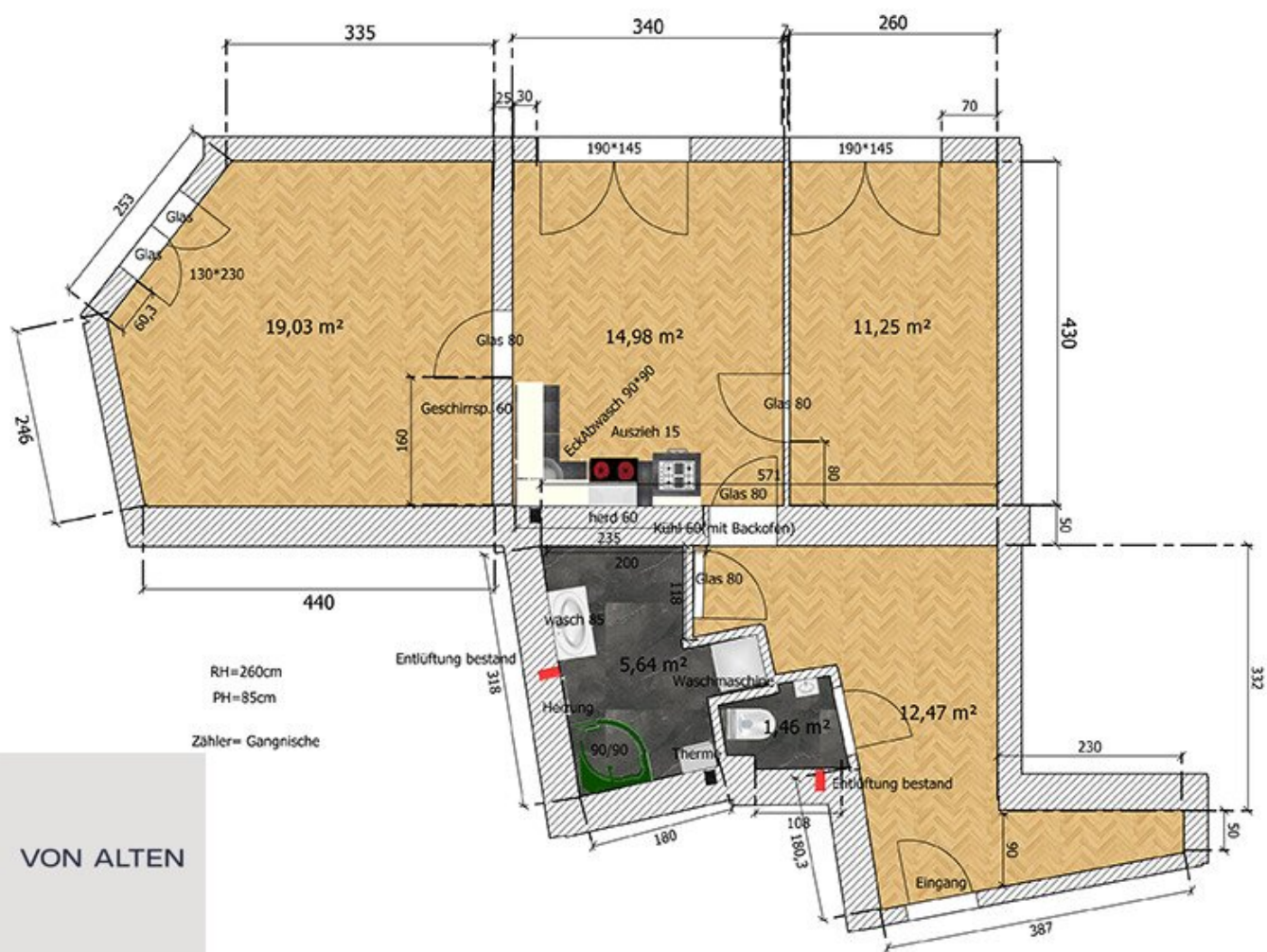
von Alten Immobilienreuhand GmbH  
Hauptstraße 33  
7571 Rudersdorf

T +4369910816911





VON ALTEN



VON ALTEN

# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + befristet vermietet bis: Ende Mai 2027
- + aktueller netto Mietzins: € 746,85
- + Baujahr 1967
- + letzte Sanierung der Wohnung: 2022
- + ca. 65 m<sup>2</sup>
- + 3 Zimmer, bis zu 2 Schlafzimmer möglich (separat begehbar)
- + 4. Liftstock
- + Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + WC separat
- + Parkettböden
- + Kellerabteil

## Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **3-Zimmer-Wohnung** im **4. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1967** errichtet. Die **2022 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 65 m<sup>2</sup>**:

Vom Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche** und **Waschbecken** sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist. Die **Toilette ist separat**. Im Eingangsbereich steht außerdem ein **offener Abstellraum** zur Verfügung. Ebenfalls zentral begehbar ist die **Wohnküche** mit **Einbauküche**, welche an die **zwei Zimmer** angrenzt. Die Raumaufteilung ermöglicht bis zu **zwei Schlafzimmer**. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bis **Ende Mai 2027 befristet vermietet**.

*\*\*\*Bitte beachten Sie, dass es sich bei den abgebildeten Einrichtungsgegenständen um Visualisierungen handelt. Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden die Bilder zur besseren Veranschaulichung erstellt, um die Potenziale des Raumes darzustellen.\*\*\**

## Die Lage

Die Wohnung befindet sich im **3. Wiener Gemeindebezirk**. In der Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés** und **kulturelle Einrichtungen**, die das tägliche Leben angenehm und abwechslungsreich gestalten.

Für Erholung und Freizeit stehen der nahegelegene **Prater** und das **Schloss Belvedere** mit ihren weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen zur Verfügung. Beide bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten, entspannte Stunden im Freien oder kulturelle Ausflüge.

## Öffentliche Anbindung

- **Bushaltestelle:**

- Rennweg: ca. 750 m (Linie 77A)
- Karl Popper Straße: ca. 800 m (Linie 13A)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Kölblgasse: ca. 270 m (Linien 1, 62, O)
- Fasangasse: ca. 350 m (Linie 18)
- Bahnhof Rennweg: ca. 750 m (Linien R, S1, S2, S3, S4, S7, 1, 62, O, 71)

- Bahnhof Quartier Belvedere: ca. 600 m (Linien R, S1, S2, S3, S4)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap