4 Zimmer - zentral begehbar - Balkon - vermietet bis 31.5.2028

Objektnummer: 7750/1064

Eine Immobilie von Mag. iur. Niki Ochsenhofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	91,73 m²
Nutzfläche:	95,51 m²
Gesamtfläche:	104,36 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,03
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	273,82 €
Heizkosten:	171,71 €
USt.:	54,71 €

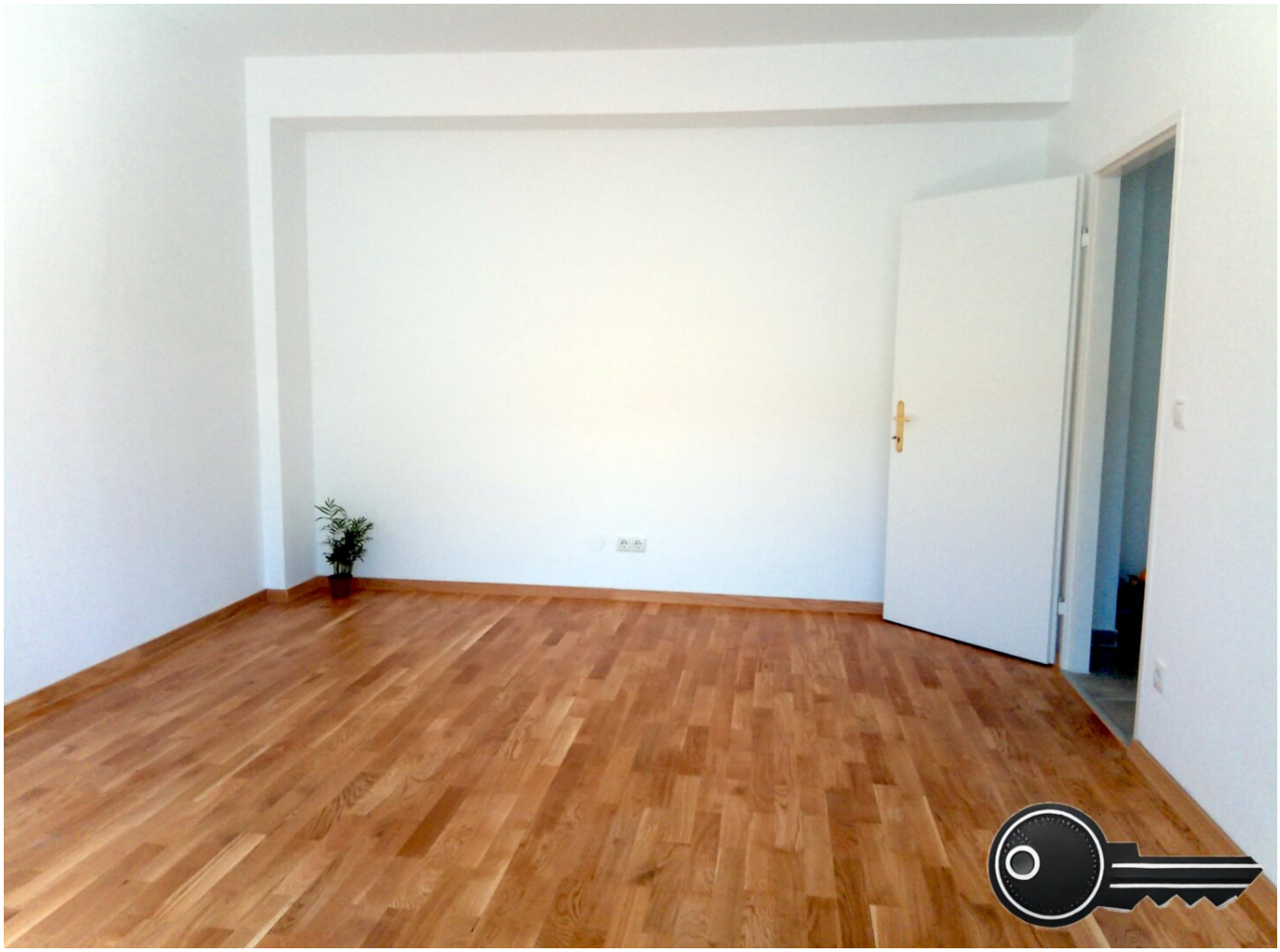
Provisionsangabe:

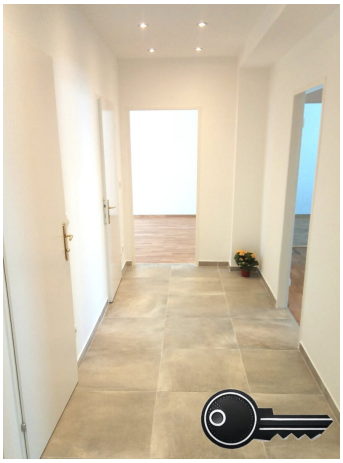
11.844,00 € inkl. 20% USt.

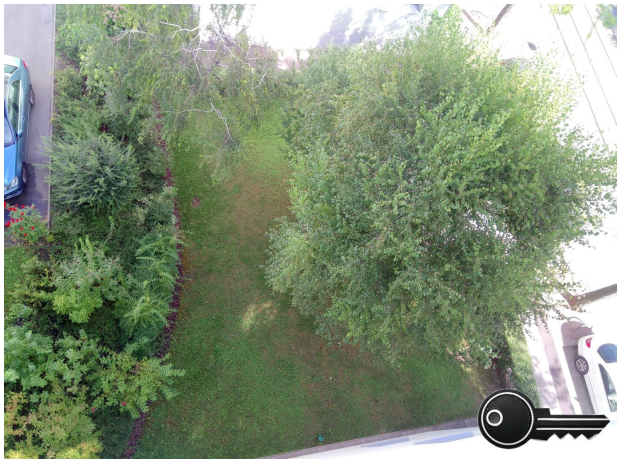
Ihr Ansprechpartner

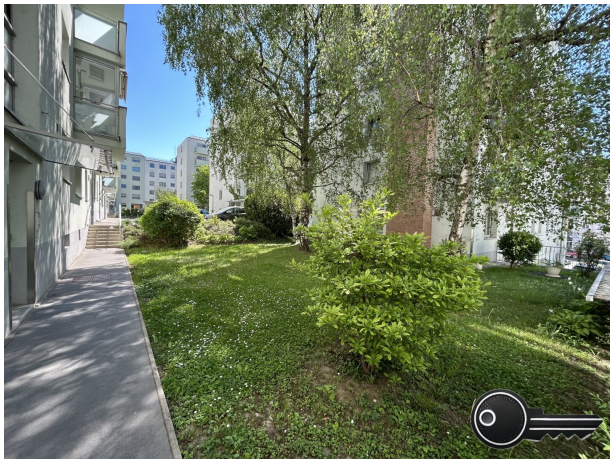
Mag.iur. Niki Ochsenhofer

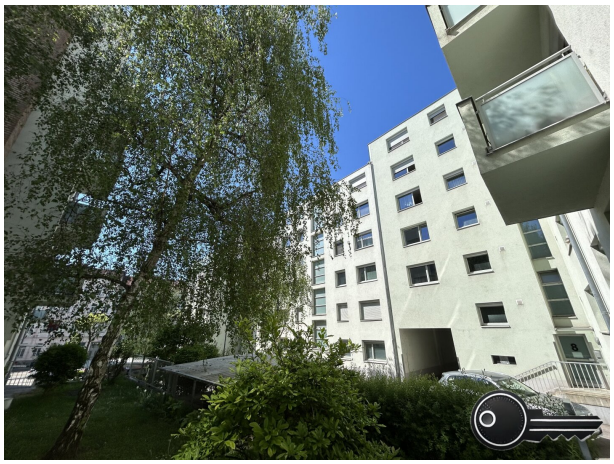
Ochsenhofer.immo - Nik-Key

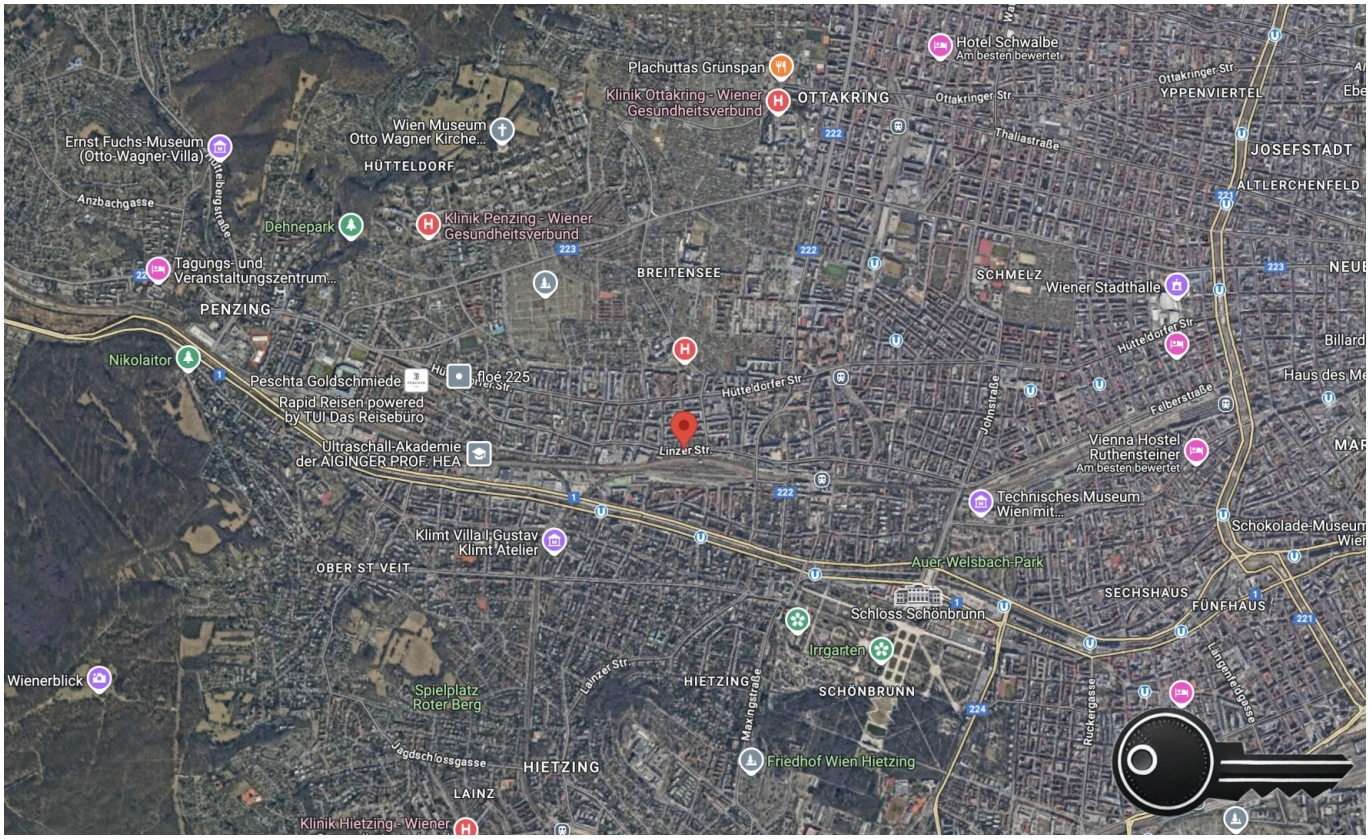


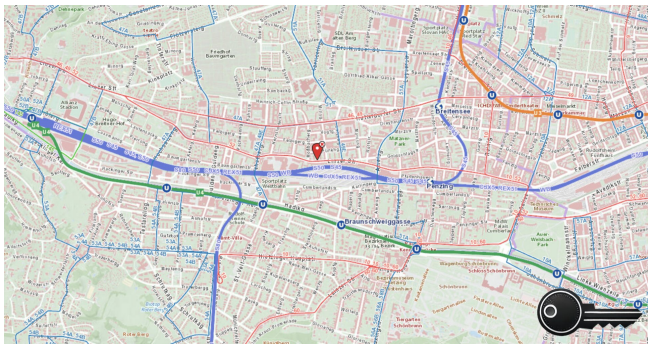


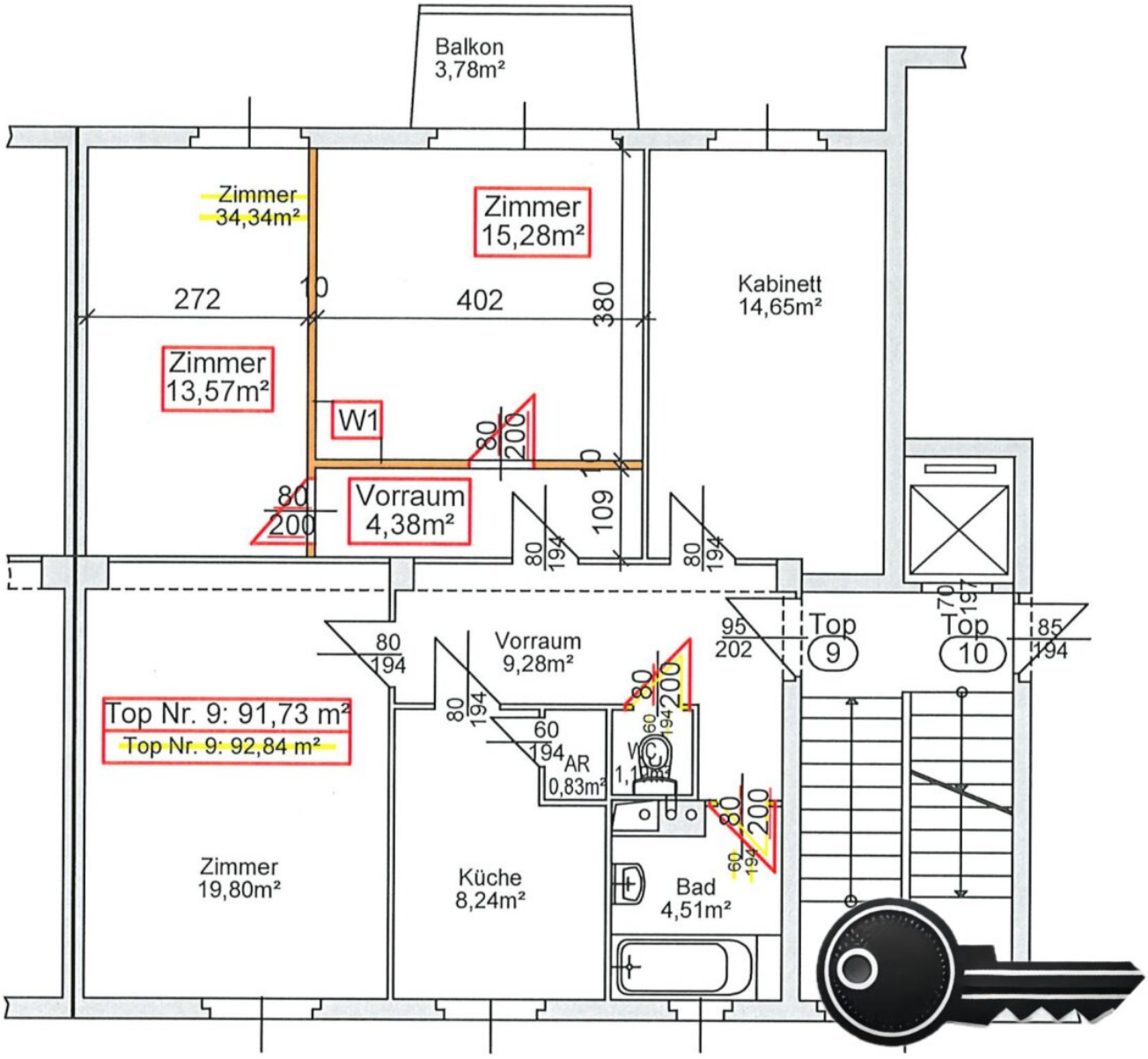







Hotel Schwalbe
Am besten bewertet
Plachuttas Grünspan
Klinik Ottakring - Wiener Gesundheitsverbund
OTTAKRING
Ottakringer Str.
YPPENVIERTEL
Thaliastraße
JOSEFSTADT
ALTLERCHENFELD
Wien Museum Otto Wagner Kirche...
Ernst Fuchs-Museum (Otto-Wagner-Villa)
HÜTTELDORF
Anzbachgasse
Dehnepark
Klinik Penzing - Wiener Gesundheitsverbund
BREITENSEE
SCHMELZ
Wiener Stadthalle
Tagungs- und Veranstaltungszentrum...
PENZING
Nikolaitor
Peschta Goldschmiede
Rapid Reisen powered by TUI Das Reisebüro
Hütteldorfer Str.
Linzer Str.
Johnstraße
Feberstraße
Billard
Haus des Me
Vienna Hostel Ruthensteiner
Am besten bewertet
Ultraschall-Akademie der AIGINGER PROF. HEA
Technisches Museum Wien mit...
Schokolade-Museum
Klimt Villa | Gustav Klimt Atelier
OBER ST. VEIT
Auer-Welsbach-Park
SECHSHAUS
FÜNFHAUS
Schloss Schönbrunn
Irrgarten
Wienerblick
Spielplatz Roter Berg
HIETZING
SCHÖNBRUNN
Maxingstraße
Ruckergasse
Langenfeldgasse
Jagdschlossgasse
Friedhof Wien Hietzing
LAINZ
Klinik Hietzing - Wiener




Balkon
3,78m²
Zimmer
34,34m²
Zimmer
15,28m²
Kabinett
14,65m²
272
10
402
380
Zimmer
13,57m²
W1
80
200
10
80
200
Vorraum
4,38m²
109
80
194
80
194
Top
9
Top
10
95
202
85
194
80
194
Vorraum
9,28m²
Top Nr. 9: 91,73 m²
Top Nr. 9: 92,84 m²
80
194
60
194
AR
0,83m²
WC
1,11m²
Zimmer
19,80m²
Küche
8,24m²
Bad
4,51m²

Objektbeschreibung

Die Wohnung im 5. Liftstock besticht durch das durchdachte Raumkonzept, das durch 4 getrennt begehbare Zimmer sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften ideal geeignet ist.

Der Ostbalkon beschert bereits am Morgen die ersten Sonnenstrahlen, wo Sie Ihren Kaffee im Freien genießen und in den Tag starten können.

Zusätzlichen Komfort bieten die Badewanne, getrennte Toilette, getrennt begehbare Zimmer, der Personenaufzug uvm...

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die 1974 errichtet wurde.

Im Jahr 2014 wurde eine thermische Sanierung der Fassade durchgeführt und sämtliche Fenster getauscht.

Die Wohnung selbst wurde 2020 generalsaniert und seitdem um netto 1.037,93 EUR (exklusive BK, Heizkosten, Warmwasser) vermietet.

Monatliche Kosten (inklusive vorgeschriebener USt):

Betriebskosten 301,20 EUR

Heizkosten 121,94 EUR

Warmwasser 77,10 EUR

Reparaturrücklage 64,83 EUR

Das aufrechte Mietverhältnis ist befristet und endet am 31.5.2028. Danach können Sie erneut vermieten oder die Wohnung auch selbst nutzen.

Das Objekt unterliegt dem *frei vereinbaren Hauptmietzins* und ist daher in Bezug auf die Höhe der Miete keinen Beschränkungen unterworfen.

Die ersichtlichen Fotos sind aus dem Jahr 2020, also nach der Generalsanierung und vor der Vermietung.

Auch ein praktisches Kellerabteil ist vorhanden.

Zimmer 1	14,65 m2
- Vorraum 1	9,28 m2

- Vorraum 2	4,38 m2
- WC	1,19 m2
- Bad	4,51 m2
- Küche	8,24 m2
- Zimmer 2	19,8 m2
- Zimmer 3	13,57 m2
- Zimmer 4	15,28 m2
- Abstellraum	0,83 m2
= Nutzfläche	91,73 m2

- Balkon	3,78 m2
- Kellerabteil	8,85 m2
= Gesamtfläche	104,36 m2

Durch die Nähe zum Bahnhof Hernals (900m bzw. 13 Min zu Fuß oder 3 Min mit dem Fahrrad) ist die Wohnung sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Auch die Straßenbahn vor der Haustür bringt Sie über die Technische Universität Wien, die Äußere Mariahilfer Straße und den Westbahnhof ohne Umsteigen bis zum Volkstheater.

Aufgrund des aufrechten Mietverhältnisses müssen Besichtigungen mit den Mietern koordiniert werden und können daher nicht jederzeit spontan stattfinden.

Fragen Sie mich einfach nach dem nächst möglichen Besichtigungstermin, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://niki-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.