

**++NEU++ Wohnungspaket! Seltene Gelegenheit: ZWEI  
nebeneinanderliegende Stilaltbauwohnungen nahe Park –  
unbefristet vermietet! Prachtige Liegenschaft beim  
Ebner-Eschenbach-Park!**



**Objektnummer: 1587/64780**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9,50
Bäder:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	998.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.326,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

H +43 660 380 72 32







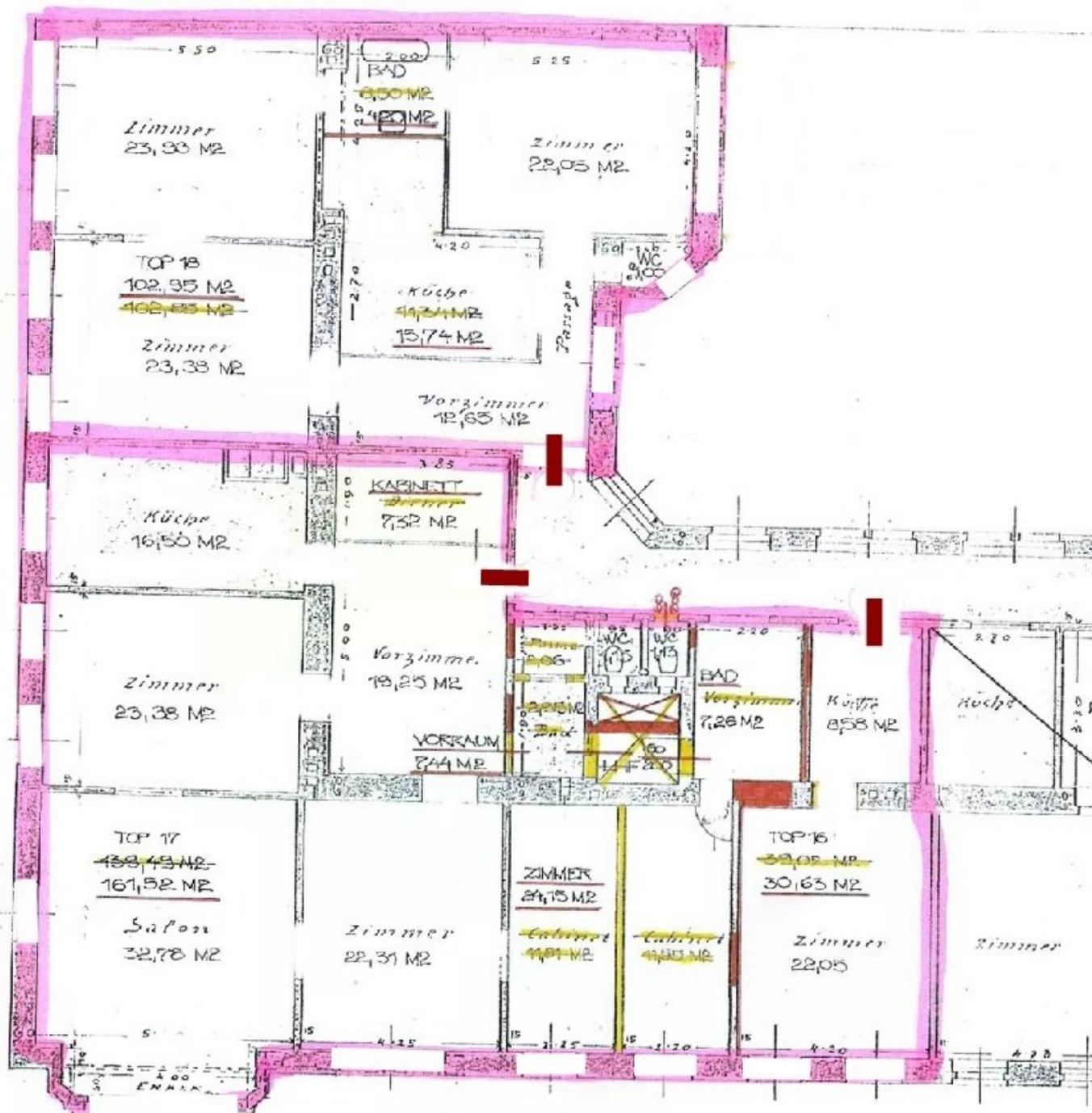












## Objektbeschreibung

**PAKET-DEAL! Seltene Gelegenheit: 192 m<sup>2</sup> + 105 m<sup>2</sup> Stilaltbauwohnungen nahe Park – unbefristet vermietet!**

Zum Verkauf gelangt dieses Wohnungspaket bestehend aus **ZWEI** nebeneinanderliegende Stilaltbauwohnungen gesamt ca. 297 m<sup>2</sup> im 1. Altbaustock mit Lift eines Stilaltbaus in hochgefragter Lage im 18. Bezirk, Ebner-Eschenbach-Park!

Dieses Kombi-Stilaltbauwohnungen sind derzeit unbefristet vermietet und bieten eine attraktive Anlageoption in einem charmanten Altbau mit einzigartigem Flair dar.

### **Highlights der Wohnung 192 m<sup>2</sup>: (Siehe Plan - Südwest Ausrichtung)**

- Perfekte Raumaufteilung (Räume änderbar!)
- STILALTBAU-FLAIR - Hohe Decken
- 6+ lichtdurchflutete große Zimmer
- Ausblick ins Grüne und Südseitig (auf die Schulgasse und Lacknergasse)
- Küche
- 2 Bäder
- Getrenntes WCs
- Kellerabteil

**Stilaltbauwohnung 2 - ca. 105 m2 (Siehe Plan - Ost/West Ausrichtung):**

**KEINE Eintrittsberechtigte! Mieterin 80-Jahre alt.**

- Perfekte Raumaufteilung
- STILALTBAU-FLAIR - Hohe Decken
- 3 lichtdurchflutete große Zimmer (davon eines mit Französischer Balkon)
- Ausblick ins Grüne (Hofseitig und Gassenseitig)
- Küche
- Badezimmer
- Getrenntes WC
- Kellerabteil

**Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre ruhige Lage, sondern auch durch die hervorragende Infrastruktur:

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Banken und ein vielfältiges Gastronomieangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ärztepraxen, Apotheken sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Gymnasien runden das Angebot ab.

Freizeitmöglichkeiten bieten zahlreiche Parks in der Umgebung, darunter der idyllische Ebner-Eschenbach-Park.

### **Perfekte Anbindung:**

U-Bahn – Station Währinger Straße

Straßenbahnlinien 9, 40, 41 und 42 bieten eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

### **Miete:**

Die Nettomiete beträgt derzeit Monatlich: **€ 747,98 + 233 = € 980 Netto/Monatlich** zzgl. BK und Steuer.

Für weitere Fragen zum Mietverhältnis nehmen Sie gerne Kontakt auf.

### **Preis:**

Der Kaufpreis für dieses Attraktives Wohnungspaket beträgt: EUR **998.000.-** Lastenfrei!

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine charmante Altbauwohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens zu erwerben.

Ihr Ansprechperson: **Herr Sadia ALPEROVITS**

Telefonnummer: **+43 660 380 7232**

Email: **sa@direktfinanzimmo.at**

gerne zur Verfügung!

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit VOLLSTÄNDIGEN Kontaktdaten (Name, Telefon, Email) beantworten können.

\*\*\*\*\*

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

3 % Provision + 20 % MwSt.

Energieausweis wird nachgereicht.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!  
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen GB-Direkt Finanzberatung GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Direkt Finanz Immo GmbH ist als Doppelmakler tätig.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap