

**Anlegerwohnung nahe U3 - WG fähig mit starkem  
Vermietungspotenzial**



**Objektnummer: 2002/46**

**Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,42 €
<b>Heizkosten:</b>	169,89 €
<b>USt.:</b>	51,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.204,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Knapp**

H-KAB Projekt GmbH  
Bandgasse 10/12  
1070 Wien



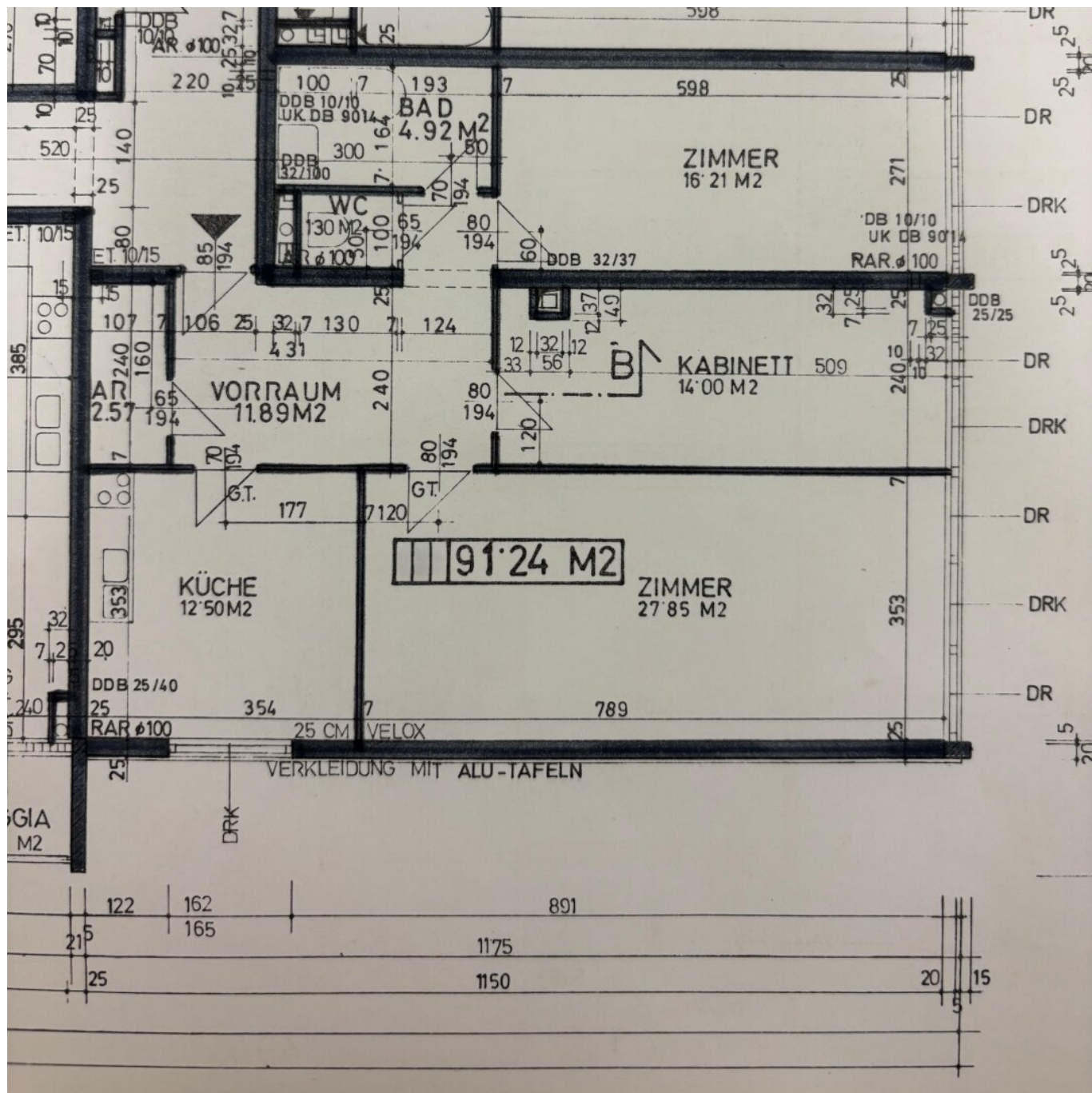




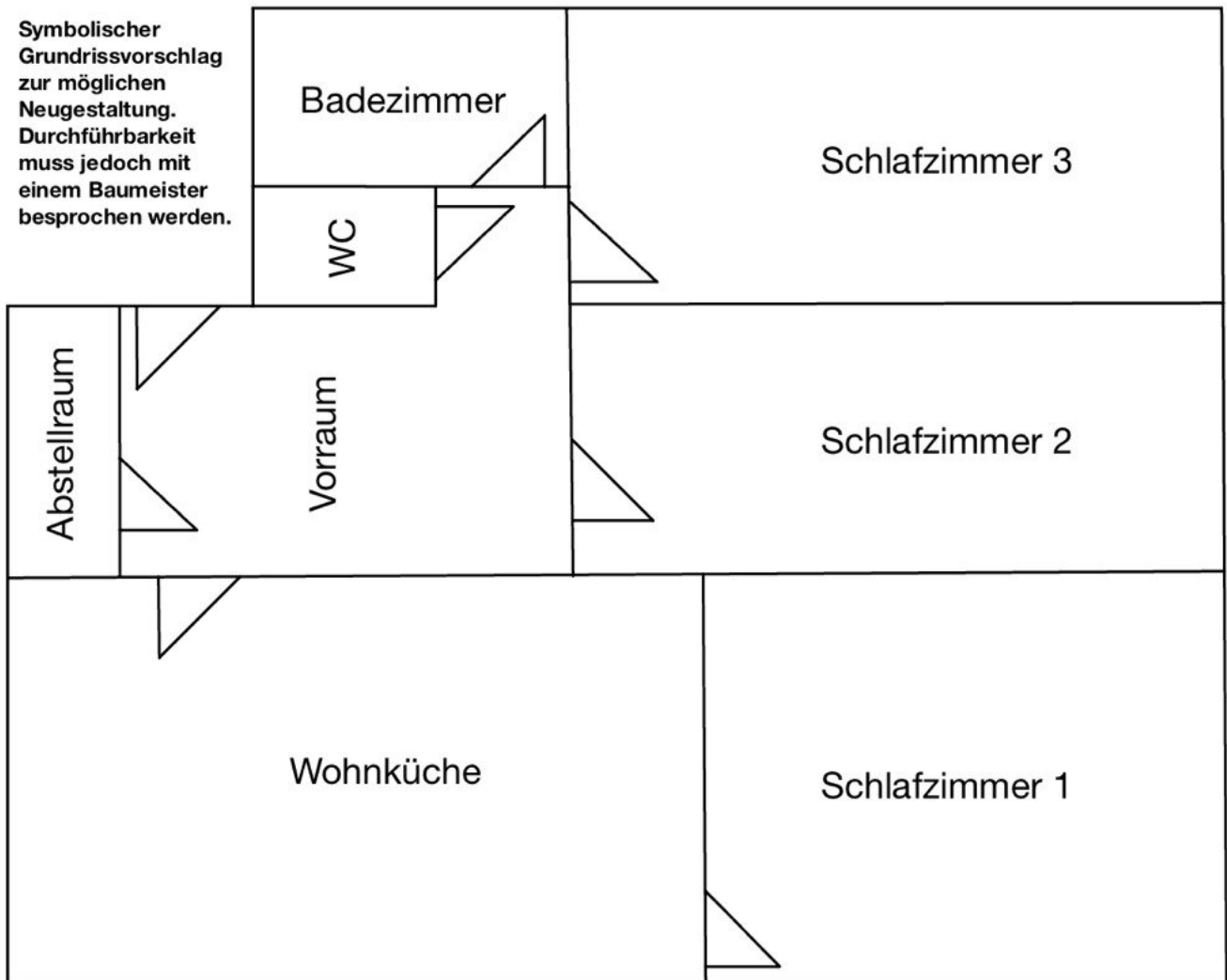








Symbolischer Grundrissvorschlag zur möglichen Neugestaltung. Durchführbarkeit muss jedoch mit einem Baumeister besprochen werden.



## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund **91 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit **drei Zimmern** (bestehend aus **zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer**), **einer separaten Küche**, einem **großzügigen Vorraum**, einem **ca. 5 m<sup>2</sup> großen Badezimmer** sowie einem **getrennten WC**.

Die Wohnung ist **südlich und westlich ausgerichtet** und bietet dadurch besonders angenehme Lichtverhältnisse. Im Sommer genießen Sie die **Abendsonne mit Sonnenuntergang**, während im Winter **Mittags und Nachmittagssonne** für helle und freundliche Räume sorgt.

Ein besonderes Potenzial bietet die Möglichkeit der **Grundrissänderung**:

Durch das Versetzen der Wand zwischen Wohnzimmer und Küche kann die Küche zu einer **großzügigen Wohnküche bzw. einem Wohn Essbereich** erweitert werden. Das bisherige Wohnzimmer könnte in diesem Zuge als **drittes Schlafzimmer oder separates Arbeitszimmer** genutzt werden. Somit könnte die Wohnung als **4-Zimmer Wohnung** genutzt werden.

*Hinweis: Angaben ohne Gewähr. Die Durchführbarkeit ist mit der Baubehörde Wien sowie einem Ziviltechniker oder Baumeister abzuklären. Nähere Details entnehmen Sie bitte dem Grundriss.*

Die Wohnung befindet sich in einem **bewohnbaren und gepflegten Zustand**. Teilbereiche wurden vom derzeitigen Eigentümer bereits saniert, unter anderem **Badezimmer und WC**. Die Wohnung wurde bis vor Kurzem selbst bewohnt und aufgrund eines **beruflich bedingten Umzugs** freigemacht.

Dank ihrer Größe, Aufteilung und Entwicklungsmöglichkeiten eignet sich die Wohnung ideal **zur Eigennutzung für Familien**, insbesondere nach einer Grundrissanpassung, ebenso wie **zur WG Nutzung oder als Anlageobjekt zur Vermietung**. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und Nähe zu Naherholungsgebieten macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap