

## **Vermietete 2-Zimmer Wohnung mit Garten**



**Objektnummer: 64372**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kreuzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	34,13 m <sup>2</sup>
Keller:	8,27 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 47,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	119,30 €
USt.:	14,35 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

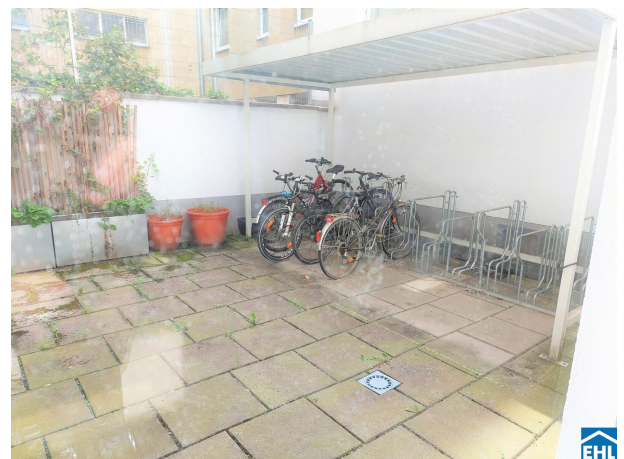
EHL Wohnen GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen mehrere 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie ein Magazin in einem wunderschön revitalisierten Stilaltbau aus dem Jahre 1912. Das Haus befindet sich in zentraler Lage des beliebten 18. Wiener Gemeindebezirks und zeichnet sich unter anderem durch seine Nähe zum AKH aus. Fast alle Wohnungen verfügen über eine Freifläche (Garten, Balkon od. Dachterrasse) und ein geräumiges Kellerabteil. Im Innenhof befindet sich ein überdachter Fahrradabstellbereich.

Alle Wohnungen können auch als Anlegerwohnungen erworben werden.

Diese rd. 58 m<sup>2</sup> große Wohnung ist hofseitig ausgerichtet, befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen rd. 34 m<sup>2</sup> Garten. Über den großzügigen Vorraum, in dem sich die moderne Einbauküche befindet, gelangt man ins Wohnzimmer und von hier aus ins Schlafzimmer. Wohn- und Schlafzimmer haben einen Ausgang in den Garten. Das Badezimmer mit Waschbecken und Badewanne ist vom Schlafzimmer aus zu betreten, das separate WC vom Vorraum.

Ein Kellerabteil von rd. 8 m<sup>2</sup> ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und stellt mit einer Nettomiete von € 8,47/m<sup>2</sup> ein solides Investitionsobjekt dar.

Kaufvertragserrichter und Treuhänder: Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH  
(Pauschalhonorar: 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen).

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Investitionszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt.**

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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m



**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.