

Klassik trifft Kalkulation – Altbau mit Eleganz & attraktiver Rendite



Objektnummer: 7398/1057

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	139,89 €
USt.:	15,82 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien



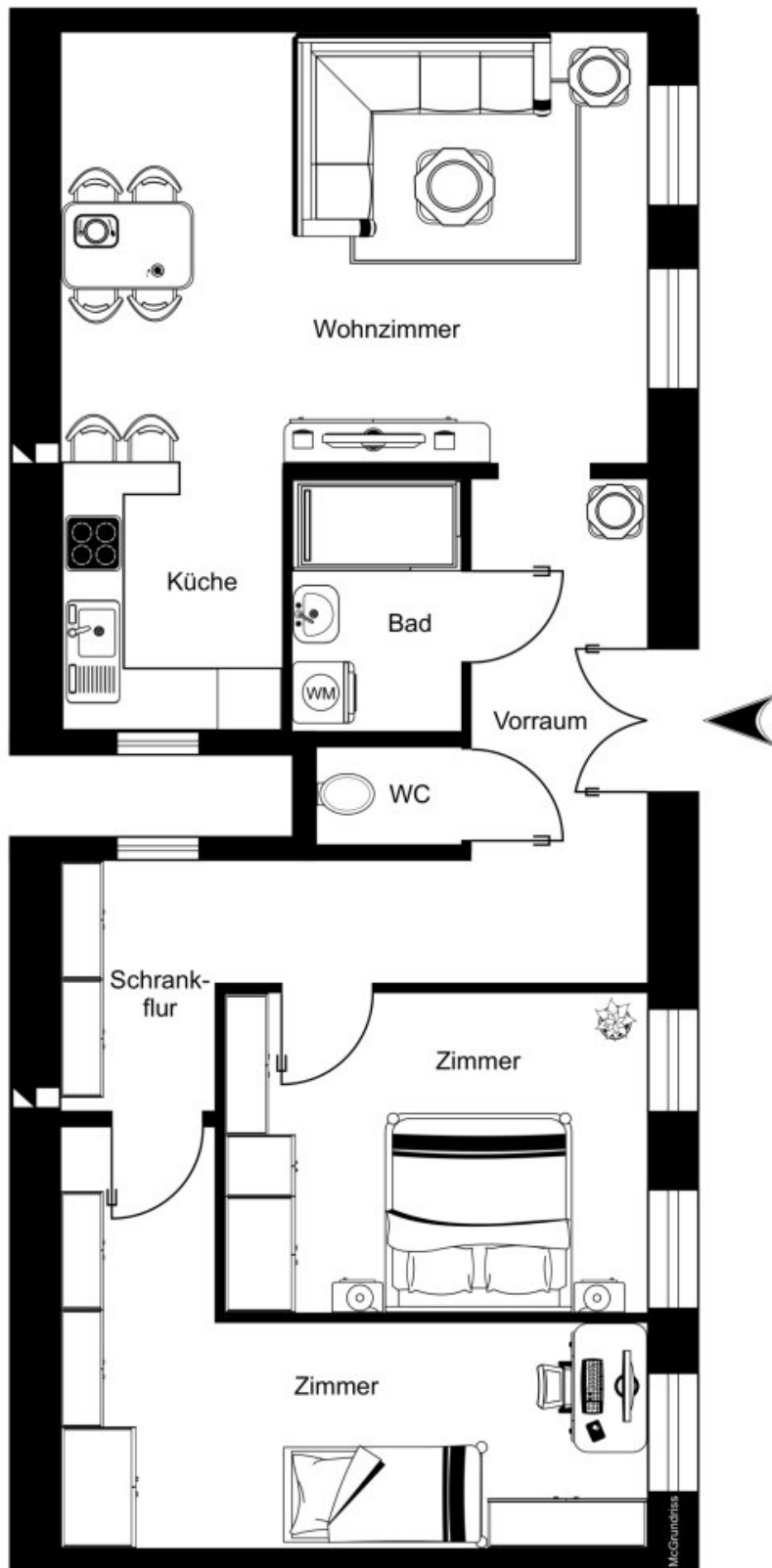












HÖSCH
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist bis 15. April 2028 befristet vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Nettomiete von € 1.296,37 – dies entspricht einer attraktiven Bruttorendite von 3,9 %.

Diese wunderschöne, **kernsanierte** 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Liftstock und ist ein absolutes Schmuckstück! Der hochwertige **Fischgrätenparkett** und die moderne Ausstattung lassen jedes Wohnherz schneller schlagen - die nagelneue **Fußbodenheizung** und die **indirekte Beleuchtung** runden das Gesamtbild ab!

Hier wird **ALLES neu** gemacht!!

Auf **ca. 63 m²** Wohnfläche finden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum
- geräumiges Wohn-Esszimmer
- 2 Zimmer
- Schrankflur
- Badezimmer
- separates WC

Nicht nur der **durchdachte Grundriss**, auch die **hervorragende Lage** machen die Wohnung zu etwas Besonderem:

Die Wohnung befindet sich in einer "lebhaften" Gegend, in der es einem an nichts fehlt!

Unzählige **Einkaufsmöglichkeiten** und **diverse Lokalitäten** befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Dank der **sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**, gelangt man schnell in die Innenstadt . Die U-Bahn-Stationen U4 Margaretengürtel und U4 Pilgrammgasse sowie die

Buslinien 12A, 14A und 59A sind fußläufig erreichbar.

Kaufpreis: € 399.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten drei Fotos virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer [+43 660 7542528](tel:+436607542528) zu Verfügung.

(Fotos (c) PicMyPlace)

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 <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap