

## Attraktive Investitionsmöglichkeit: 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage in der Nähe der U-Bahn Volksooper



**Objektnummer: 23764**

**Eine Immobilie von STIBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	66,04 €
<b>USt.:</b>	6,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

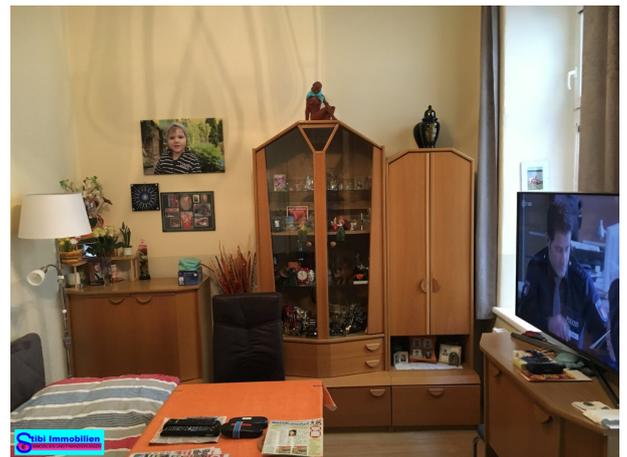
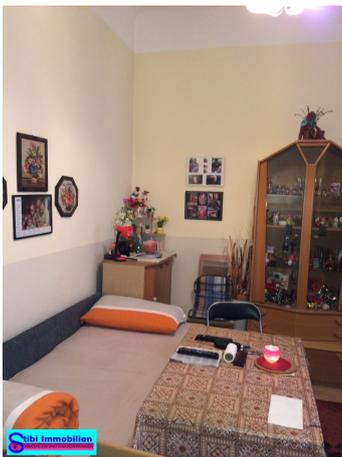
## Ihr Ansprechpartner

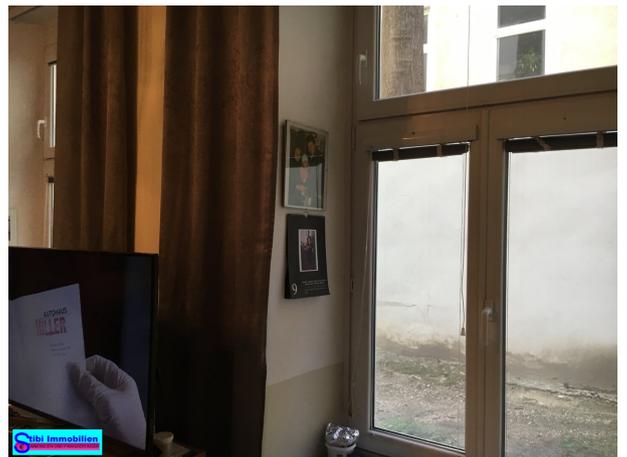
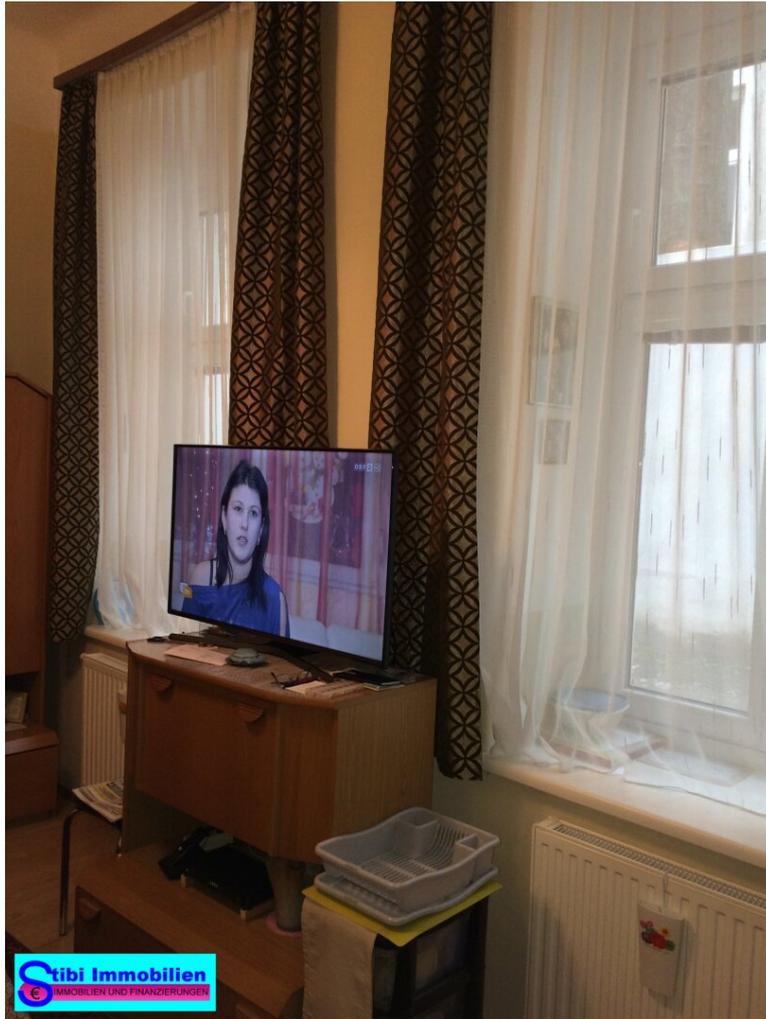
### Farzin Dadgar

STIBI Immobilien GmbH  
Trubelgasse 7/5-5a  
1030 Wien

T +43 1 954 00 32  
H +43 664/175 48 18  
F +43 1 954 003 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









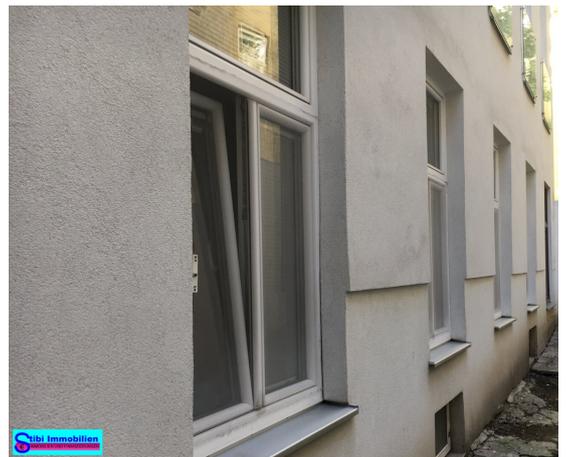
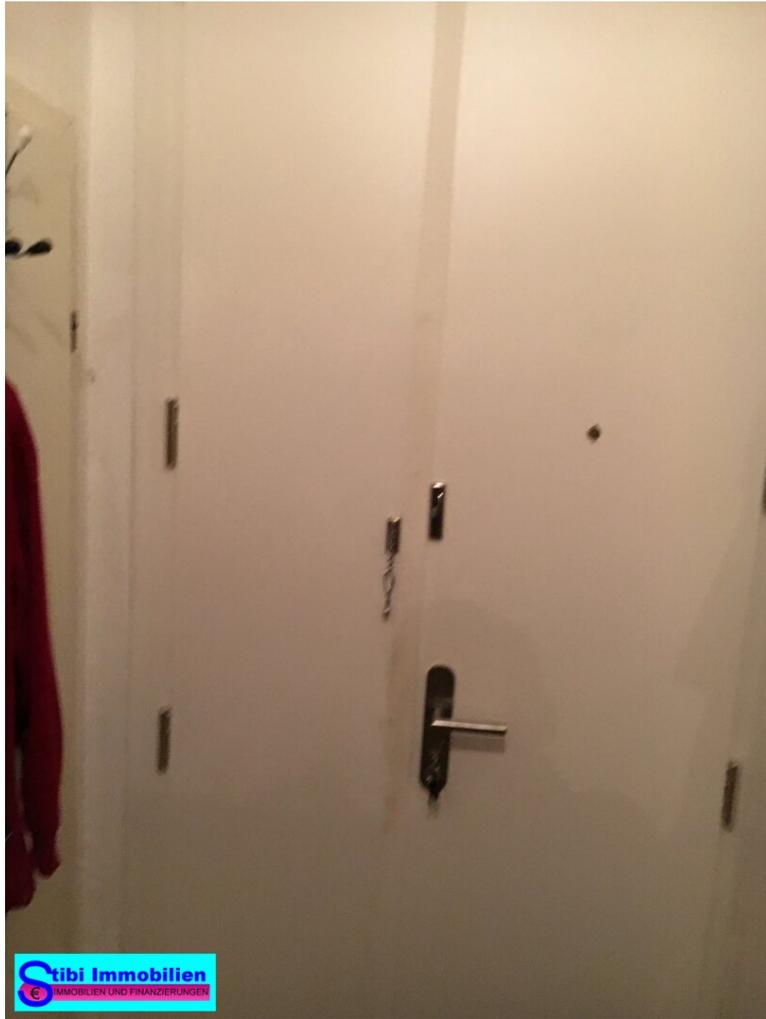
**S**tibi Immobilien  
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN



**S**tibi Immobilien  
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN



**S**tibi Immobilien  
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN





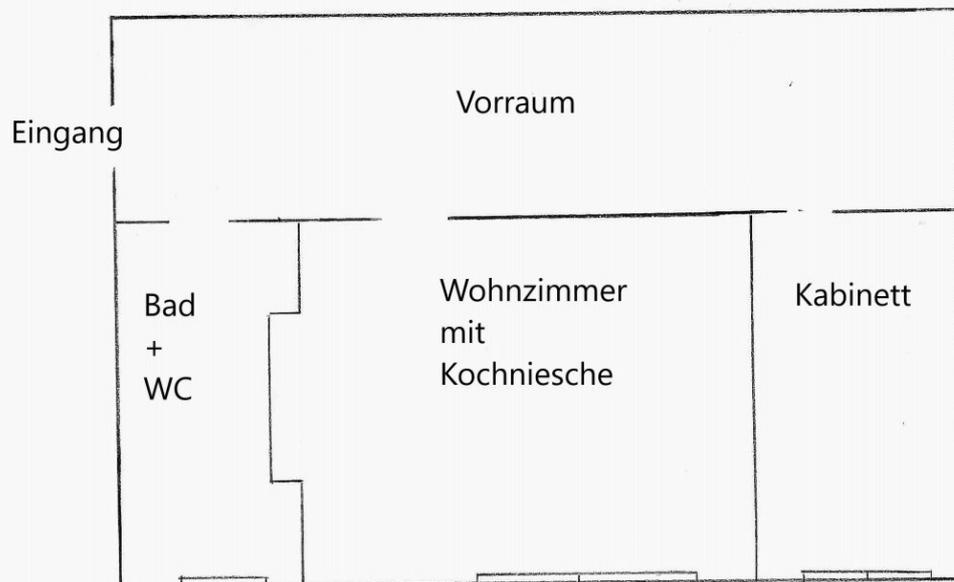
**Stibi Immobilien**  
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN



**Stibi Immobilien**  
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN



**Stibi Immobilien**  
IMMOBILIEN UND FINANZIERUNGEN



## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf gelangt ein aussichtreiches Anlageobjekt mit Potential im beliebten 9. Bezirk in der Nähe des Volksopers. Die Wohnung liegt sehr ruhig (Hofseitig) im Erdgeschoß eines Altbauhauses. Im Zuge der Generalsanierung des Hauses vor wenigen Jahren wurde auch diese Wohnung renoviert.**

**Die Wohnung verfügt über einen praktischen Grundrissplan und hat folgende Aufteilung:**

- Vorraum**
- Bad/WC mit Fenster**
- Wohnzimmer mit Kochnische**
- Schlafkabinett**

**Erwähnenswert ist die Tatsache, daß im Zuge der Renovierung die Fenster, Türen, Heizkörper, Böden etc. erneuert worden sind. Die Wohnung liegt hofseitig und die neuen Kunststofffenster bieten zusätzlichen Schutz gegen Kälte und Lärm. Das Objekt wird mittels Gasetagenheizung beheizt.**

**Die Wohnung ist zur Zeit unbefristet an einen älteren Herren (über 80 Jahre alt) vermietet. Der Bruttomietzins beträgt ca. € 120,- monatlich. Die Brutto-Betriebskosten und Rücklage betragen laut Vorschreibung momentan ca. € 104,- pro Monat.**

**Bitte beachten Sie, dass aus Gründen des Privatsphärenschutzes der Wohnpartei, Besichtigungen gegebenenfalls nur eingeschränkt und nach Rücksprache möglich sind.**

**Das Objekt eignet sich hervorragend als eine Investition für die Zukunft.**

**Bei dem Haus handelt es sich um ein typisches Gründerzeit Altbauhaus aus dem Jahr 1902, welches vor wenigen Jahren im Zuge des DG-Ausbaus liebevoll saniert wurde. Während dem Dachgeschoß-Ausbau wurden die Steigleitungen erneuert, die Fassade und das Stiegenhaus saniert und ein Personenlift eingebaut.**

**Die öffentliche Verkehrsanbindung kann mit "ausgezeichnet" bewertet werden. Die U-Bahn U6 Volksoper, die Strassenbahnlinien 5,33,37,38 und die Buslinie 40A können leicht und schnell zu Fuß erreicht werden.**

**Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen.**

**Mit der Vertragserrichtung wurde Herr Dr. Andreas Biel, Rauhensteingasse 1, 1010 Wien beauftragt.**

**Die angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterliegen dem Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr.**

**!!!! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können!!!!**

**Falls Sie selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten wollen oder eine Finanzierung benötigen würde ich Ihnen gerne behilflich sein.**

**Weitere Objekte finden Sie unter: [www.stibi-immobilien.at](http://www.stibi-immobilien.at)**

**Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

***Ihr Ansprechpartner :***

**Hr. Farzin Dadgar**

**STIBI Immobilien**

**Tel:0664/175 48 18**

**Email:dadgar@stibi-immo.at**

**www.stibi-immo.at**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap