

## **Wohnungspaket mit großem Potenzial !!**



**Objektnummer: 7398/1090**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 155,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,48
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.374,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	237,51 €
<b>USt.:</b>	26,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 1620247











# Objektbeschreibung

## Profis aufgepasst!

Hier können **zwei Wohneinheiten im selben Gebäude** in einer schönen, innerstädtischen Lage erworben werden!!

Das Haus ist sehr **gepflegt** und verfügt über einen **imposanten**, mit Stuck versehenen **Eingangsbereich** und einen **Lift**. Die Wohnungen befindet sich in einer **"lebhaften" Gegend**, in der es einem an nichts fehlt und die immer mehr aufblüht.

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 Margareten Gürtel**, **U4 Pilgramm gasse** und **U1 Südtirolerplatz**, der **Bahnhof Matzleinsdorfer Platz** sowie die **Straßenbahnlinien 1, 6, 18, 62 Buslinien 12A, 14A** und die **Badner Bahn** befinden sich der Nähe.

## HARD FACTS:

### Top 17:

2. Stock

**ca. 41,37 m<sup>2</sup>**

2 Zimmer

sanierungsbedürftig

schön geschnitten mit viel Potenzial, eine Traumwohnung zu kreieren

### Top 27:

3. Stock

**ca. 59,08 m<sup>2</sup>**

2 Zimmer

unbefristet vermietet

Nettomonatsmiete: **€ 421,40 (€7,13/m<sup>2</sup>)**

**Kaufpreis: € 339.000,--**

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

Als Vertragserrichter 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.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer **0660/162 02 47** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap