# Ruhige 3-Zimmer-Wohnung beim AKH – mit Potenzial!





#### LEGENDE

- 01 Vorraum 6,25 m<sup>2</sup>
- 02 Küche 4,80 m²
- 03 Wohnzimmer 19,50 m<sup>2</sup>
- 04 Kind/Arbeitzimmer 9,08 m²
- 05 Schlafzimmer 11,00 m²
- 06 Schrankraum 4,48 m<sup>2</sup>
- 07 Bad 4,50 m<sup>2</sup>
- 08 WC 1,31 m<sup>2</sup>
- 09 Abstellraum 2,19 m²

Visualisierung Grundriss

**Objektnummer: 464 Eine Immobilie von Atrium Global Investment** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1180 Wien

1975

Teil vollsaniert

Neubau 63,00 m²

3 1

1

3,00 m<sup>2</sup>

D 148,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,30

249.000,00 €

221,24 €

22,12€

## **Ihr Ansprechpartner**



### Nebojsa Stanisljevic

Atrium Global Investment Stadiongasse 4/V 1010 Wien



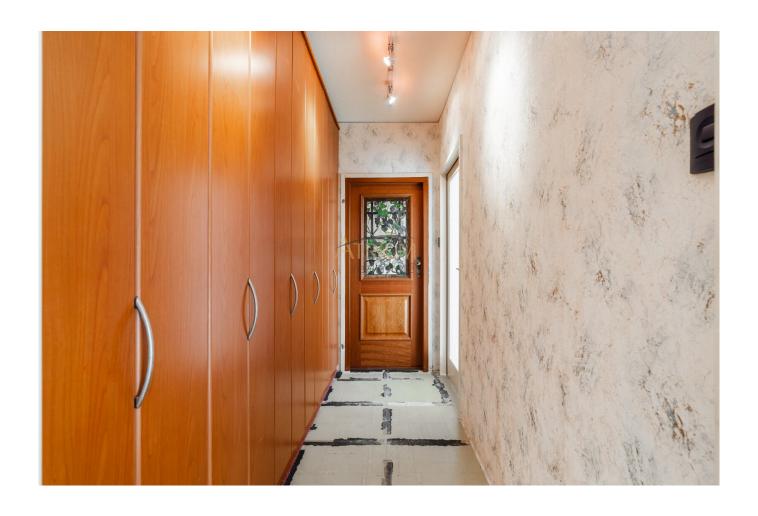








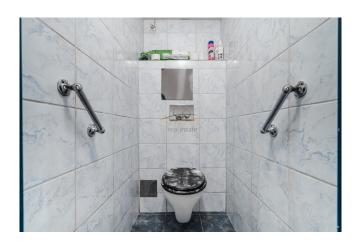














## **Objektbeschreibung**

Diese **3-Zimmer-Wohnung** liegt ruhig im Hof im **1. Liftstock**, nur wenige Schritte von der U6 Michelbeuern/AKH entfernt.

Sie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand: Im Vorzimmer sowie in zwei Zimmern fehlt noch der Bodenbelag.

## **Highlights:**

- Großzügiges Vorzimmer
- Voll ausgestattete Küche
- Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Separate Toilette & Abstellraum
- Hofseitige Internorm-Fenster mit Innenjalousien für Ruhe & Privatsphäre

**Investmentpotenzial:** perfekte Lage, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und attraktive Mietrendite.

### Monatliche Kosten (brutto):

• Betriebskosten: € 256,00

• Heizkosten: € 83,13 (inkl. 20 % USt)

Warmwasserkosten: € 32,29 (inkl. 10 % USt)

**Gesamt:** € 398,75

Die Nettokosten betragen € 336,77, zuzüglich € 41,98 an Umsatzsteuer (10 % auf Betriebskosten und Warmwasser, 20 % auf Heizung).

Startpreis: € 249.000,00 Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt.

Das bedeutet, der angeführte Preis versteht sich als Startpreis und kann sich im Laufe des Prozesses erhöhen. Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen und Details steht Ihnen Herr Stanisljevic unter Tel. Nr.: <u>+43 699 1165</u> 0314 gerne zur Verfügung, oder per Mail unter: office@atriumglobal-investment.at

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <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 <500m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap