| UNBEFRISTET VERMIETETER ALTBAU | SANIERTES HAUS | STILFASSADE



Objektnummer: 1144715

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzhorngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	216,73 €
USt.:	21,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

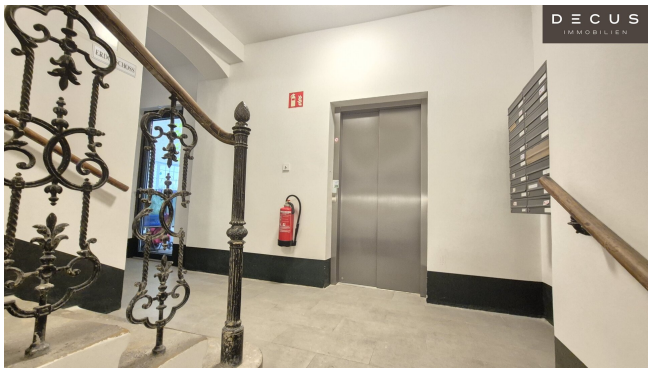


Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70
F +43 1 35 600 10


























DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Attraktive Altbauwohnungen im 5. Bezirk – Nähe Pilgramgasse U4

Objektbeschreibung: Zum Verkauf stehen zwei charmante Altbauwohnungen in einem gut erhaltenen Wiener Altbau, der mit einer kürzlich sanierten Fassade und einem gepflegten Stiegenhaus überzeugt. Ein Personenlift sorgt für bequemen Zugang zu den Wohneinheiten. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Beide Wohnungen sind unbefristet vermietet und bieten somit das Potenzial für etwaige Wertsteigerung nach Auszug des Mieters, jenes ideal zur Altersvorsorge geeignet ist.

Achtung: hier wurde kürzlich ein Darlehen aufgenommen. Die Sonder-Kosten lassen wir Sie gerne bei Interesse wissen.

Lage:

Die Wohnungen befinden sich im 5. Bezirk, nur wenige Gehminuten von der Pilgramgasse U4 entfernt. Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe.

Details der Wohnungen

- **Top 3**: Diese großzügige Wohnung mit 80 m² Fläche erzielt eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 168,62 €. Sie bietet viel Platz und Komfort für Familien oder Paare.

- **Top 4**: Die charmante Wohnung umfasst 51 m² und ist ideal für Singles oder Paare. Die Netto-HMZ beträgt 114,82 €.

Besonderheiten des Objekts:

- **Sanierte Fassade und Dach** – Minimale Instandhaltungskosten und hohe Wertstabilität.

- **Lift vorhanden** – Erhöhter Komfort für die Bewohner.

- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige und zuverlässige Mieteinnahmen.

- **Top-Lage im 5. Bezirk** – Nähe zur Pilgramgasse U4 und hervorragende Infrastruktur.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap