

## Eigentumswohnung in Top-Lage



**Objektnummer: 2831**

**Eine Immobilie von Mathias Stockert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	332,96 €
<b>Heizkosten:</b>	79,96 €
<b>USt.:</b>	46,56 €

## Ihr Ansprechpartner

### **BA Mathias Stockert**

Mathias Stockert  
Schimmergasse  
2500 Baden

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





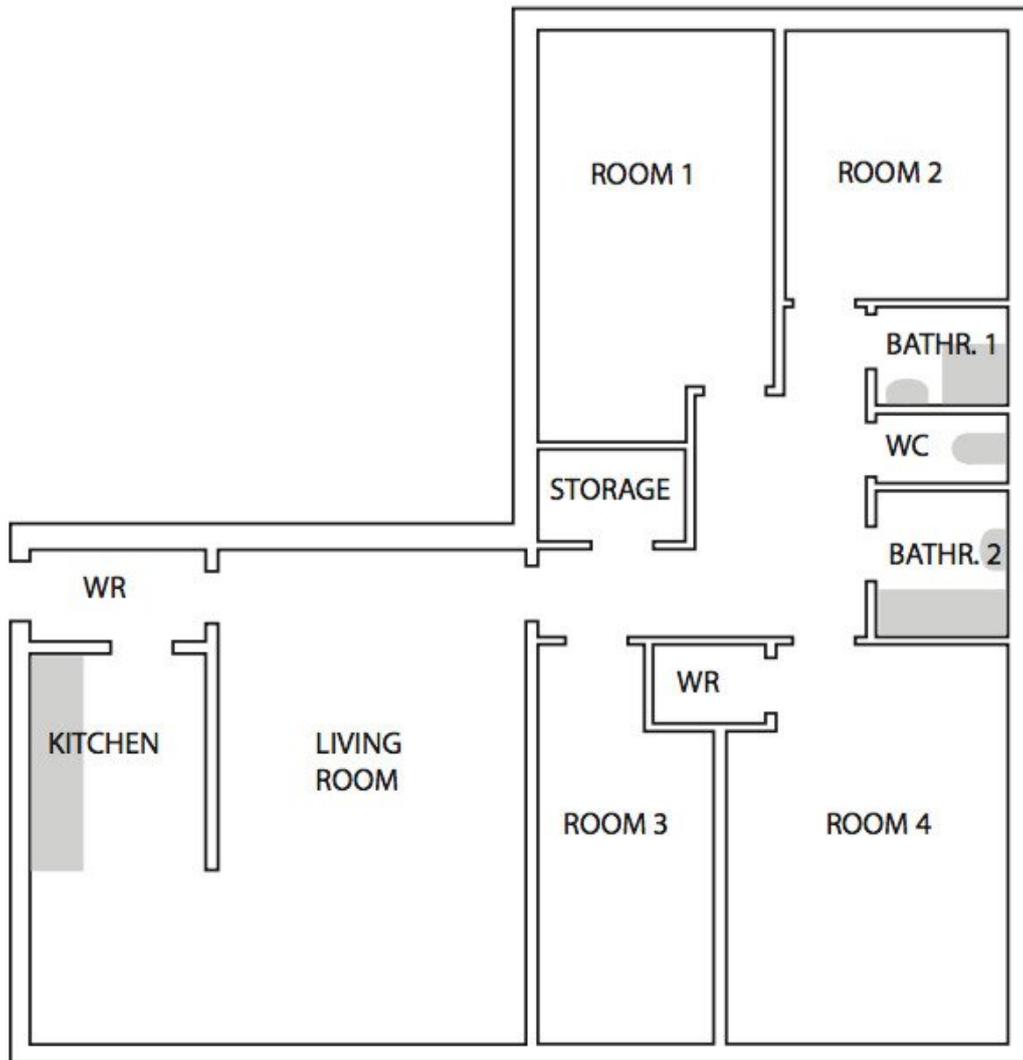












## Objektbeschreibung

Es gelangt eine schöne Eigentumswohnung, in Top-Lage, mit **ca. 128 qm** Wohnfläche zum **Verkauf**.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines gepflegten Neubaus, welcher ca. 1983 errichtet wurde. Sie besticht durch ihre Ruhelage und den optimalen Grundriss, welcher sich wie folgt aufteilt:

- Eingangsbereich
- Wohnküche
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 1 separates WC
- 1 Abstellraum
- 1 Kellerabteil

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigelegten Plan und den Bildern. Der Zustand der Wohnung kann von den Bildern abweichen, da diese vor der Vermietung aufgenommen wurden (ca. 2015).

**Die Wohnung ist derzeit vermietet.** Der Mietvertrag läuft am **31.07.2026** aus (befristet). Danach kann die Wohnung weiter als Investment oder zur Eigennutzung verwendet werden. Für Details zur derzeitigen Miethöhe, stellen Sie bitte eine Anfrage.

### Lage/Verkehrsmittel:

Die Wohnung liegt in einer ausgezeichneten Lage im 9. Wiener Gemeindebezirk, direkt beim Alten AKH und der Votivkirche. Die Anbindung an das öffentliche Netz ist als sehr gut zu bezeichnen.

- U-Bahn: U2 Schottentor/Rathaus und in absehbarer Zeit U5 Frankhplatz
- Straßenbahnlinien: 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 33, 5

Nahegelegene Supermärkte, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Restaurants, Bars und Cafés werten den Standort dieser Wohnung zusätzlich enorm auf.

Sollten Sie Interesse an näheren Informationen oder einer Besichtigung vor Ort haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte stellen Sie bei Interesse eine Anfrage über diese Immobilienplattform

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Ein neuer Energieausweis ist in Bearbeitung. Der Ordnung halber halten wir fest, dass wir beim Verkauf eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises + 20% USt in Rechnung stellen.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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 <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap