

**#SQ - PROVISIONSFREI! ANLEGER AUFGEPASST!  
ALTBAUWOHNUNG IN SIMMERINGER TOPLAGE**



**Objektnummer: 20233**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                      | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1110 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1904                 |
| <b>Alter:</b>                     | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 35,98 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 35,98 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>                    | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 161.900,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 4.499,72 €           |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                      |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



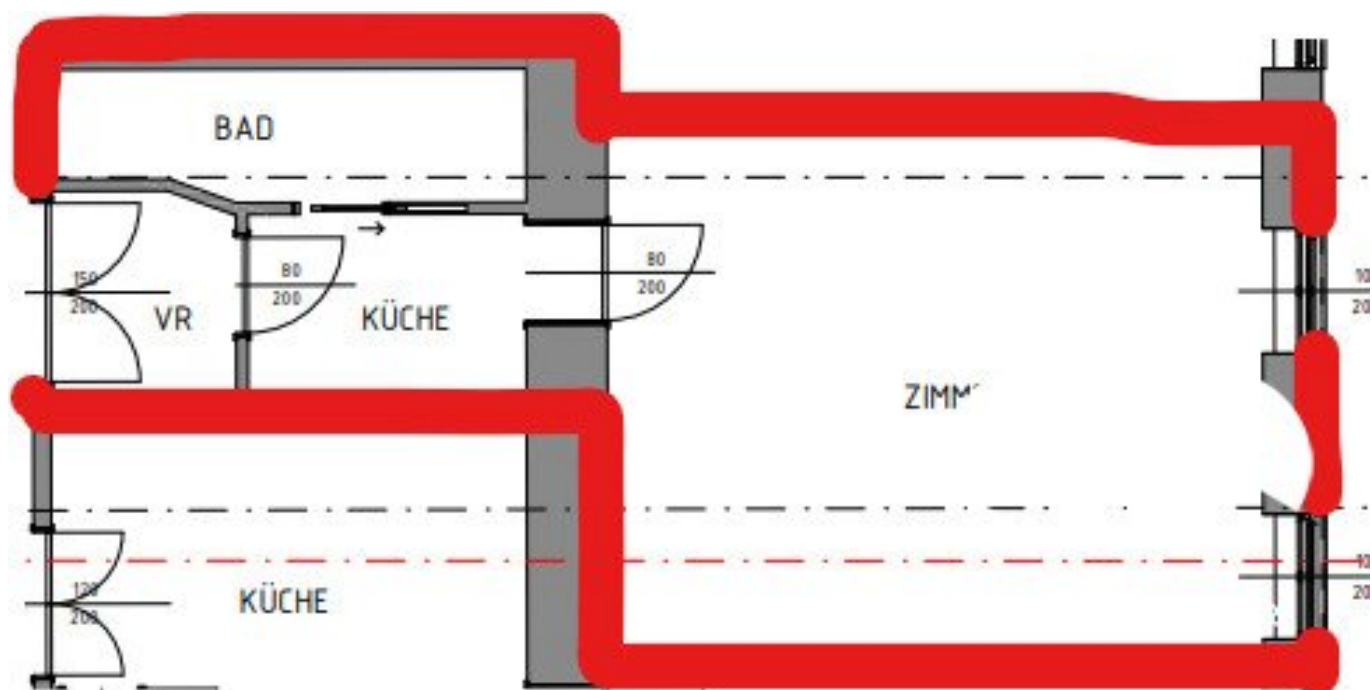












## Objektbeschreibung

### **JETZT PROVISIONSFREI KAUFEN (Der Verkäufer übernimmt die Maklerprovision)**

Zum Verkauf gelangt eine in Simmeringer Toplage gelegene befristet vermietete Altbauwohnung in einem schönen Eckhaus. Die Wohnung bietet eine interessante Investitionsmöglichkeit mit stabilem Mietverhältnis und Ertrag.

Im gesamten Gebäude werden insgesamt 19 Wohnungen verkauft mit Flächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup>. Davon sind 6 Wohnungen bestandsfrei, 4 befristet und 10 unbefristet vermietet - perfekt geeignet als Anlage! Zusätzlich kann das Dachgeschoß mitsamt Einreichplanung erworben werden. Weiters stehen 2 Geschäftslokale zum Verkauf. **Nähere Informationen finden Sie unter:** [www.kaisereckwien.com](http://www.kaisereckwien.com)

### **Eckdaten im Überblick:**

- Nutzfläche: ca. 35,98m<sup>2</sup>
- 3. Liftstock
- Laut Mietvertrag: Vorraum, 1 Zimmer, Küche, Bad, WC
- Nettomiete/Monat: € 383,15
- Nettomiete/Jahr: € 4.597,8
- BK Aufzug Netto/Monat: € 15,77
- BK Netto/Monat: € 66,75
- Rücklage: Es ist mit ca. € 1,06/m<sup>2</sup> Nutzfläche zu rechnen
- Befristeter Mietvertrag



- Mietende: 30.06.2026

Die Fotos der Wohnung stammen kurz vor deren Vermietung.

**Kosten:**

Kaufpreis: € 161.900,--

Provisionsfrei

**Kontakt Daten:**

Bitte kontaktieren Sie Herrn Adam Brandis unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap