

**#SQ - PROVISIONSFREI! UNAUFGEDECKTES  
WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL - ALTBAUWOHNUNG IN  
SIMMERINGER TOPLAGE**



**Objektnummer: 20312**

**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>	37,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

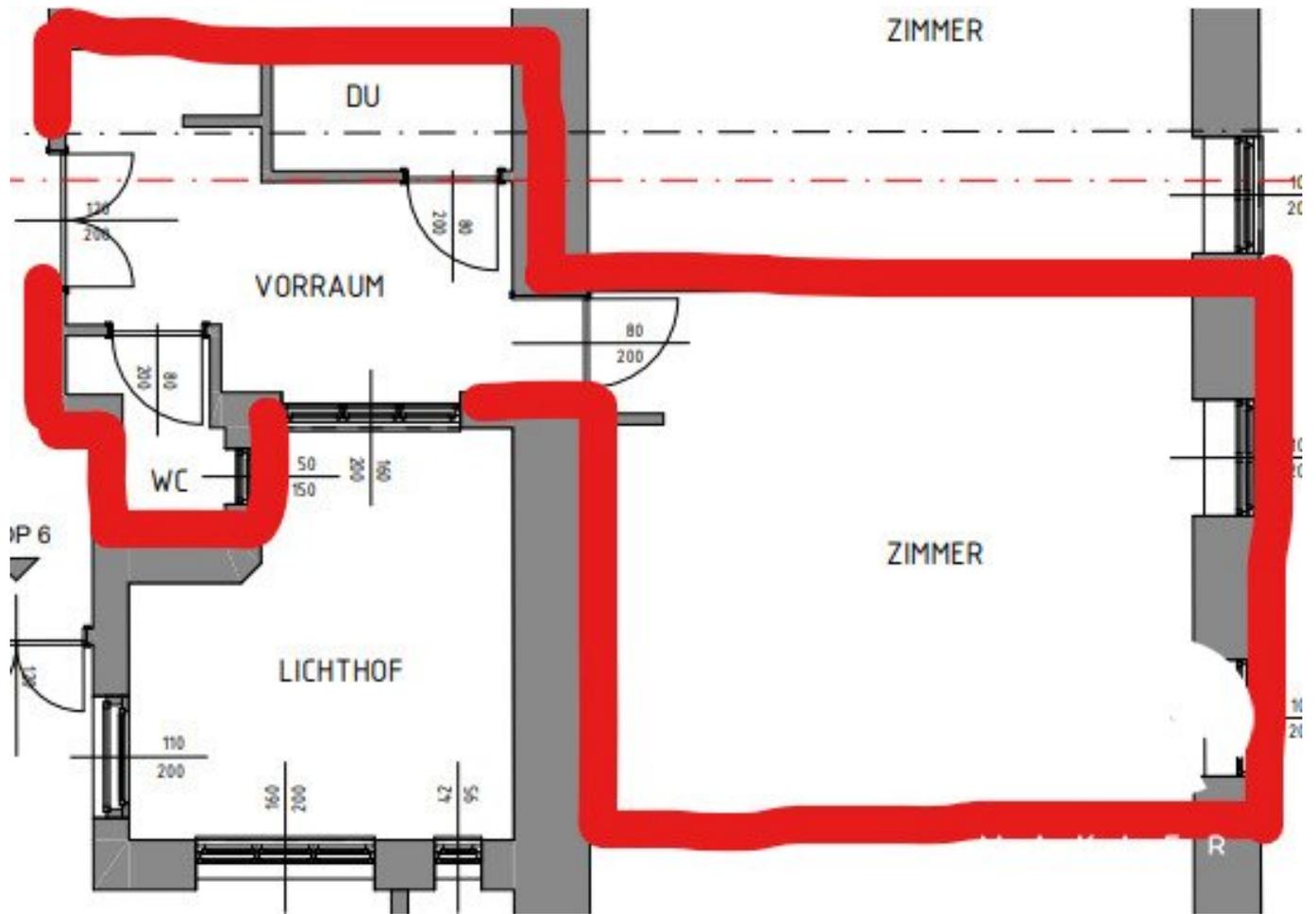
T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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



**WERTE  
FÜR'S  
LEBEN**





## Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf gelangt eine charmante Altbauwohnung im Herzen von Simmering, gelegen in einem gepflegten Eckhaus mit klassischem Wiener Flair. Diese attraktive Wohnung vereint historischen Charme mit der modernen Annehmlichkeit eines Liftgebäudes und bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer.

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. 37,01m<sup>2</sup>
- 1. Liftstock
- Laut Mietvertrag: Vorraum, Bad mit Dusche, WC, Wohnküche
- Nettomiete/Monat: € 389,27
- Nettomiete/Jahr: € 4.671,24
- BK Aufzug Netto/Monat: € 16,22
- BK Netto/Monat: € 68,66
- Rücklage: Es ist mit ca. € 1,06 /m<sup>2</sup> Nutzfläche zu rechnen

- Unbefristeter Mietvertrag
  
- Mietbeginn: 2018

**Kosten:**

Kaufpreis: € 129.000,--

Provisionsfrei

**Investmentvorteile:**

- Stabile Investition in bleibende Werte
  
- Attraktiver Altbaucharme in zentraler Lage
  
- Nähe zur U-Bahn und umfassender Infrastruktur

Diese Wohnung ist eine ideale Kapitalanlage in aufstrebender Lage. Profitieren Sie von einem attraktiven Wertsteigerungspotenzial einer zentralen Altbauimmobilie.

**Kontaktdaten:**

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