

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



**Objektnummer: 20308**

**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>	47,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,79
<b>Kaufpreis:</b>	112.448,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.350,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

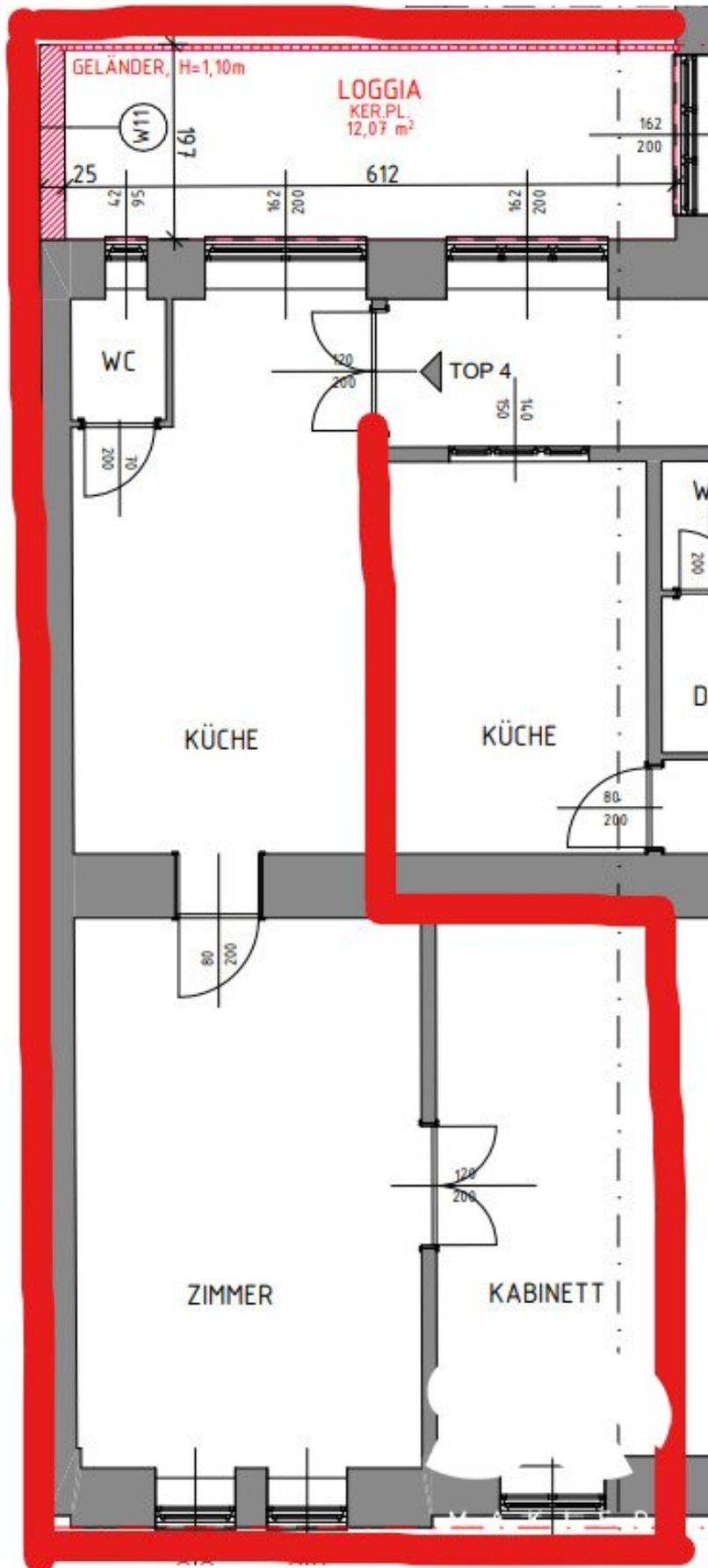
STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

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



**WERTE  
FÜR'S  
LEBEN**





## Objektbeschreibung

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

Zum Verkauf gelangt eine, unbefristet vermietete 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.

**POTENTIAL:** Eine Loggia mit ca. 12 m<sup>2</sup> an der Nordost Fassade befindet sich soeben in der Baubewilligungsphase und kann nach Genehmigung vom zukünftigen Eigentümer optional errichtet werden.

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. 47,85m<sup>2</sup>
  
- 1. Liftstock
  
- Laut Mietvertrag: 1 Zimmer, 1 Kabinett, WC, Dusche, Küche
  - Nettomiete/Monat: € 160,30
  
- Nettomiete/Jahr: € 1.923,6

- BK Aufzug Netto/Monat: € 20,03
- BK Netto/Monat: € 83,36
- Rücklage: Es ist mit ca. € 1,06/m<sup>2</sup> Nutzfläche zu rechnen
- Unbefristeter Mietvertrag
- Mietbeginn: 1987
- Alter des Mieters: 69J

**Kosten:**

Kaufpreis: € 112.448,--

Provisionnsfrei

**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)

*Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die obigen Angaben über dieses Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers und basieren auf den Angaben und Informationen des Eigentümers.*

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