

**Miete mit Kaufoption: Rarität im Biedermeierhaus:  
Wohnen in einem wunderbar renovierten und  
denkmalgeschützten Kleinod**



**Objektnummer: 4356/271**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	1825
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.525,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.222,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.387,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,00 €
<b>USt.:</b>	138,70 €

### Infos zu Preis:

Optionsgeld: € 132.000 Euro (+20%USt),

## Ihr Ansprechpartner



### Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

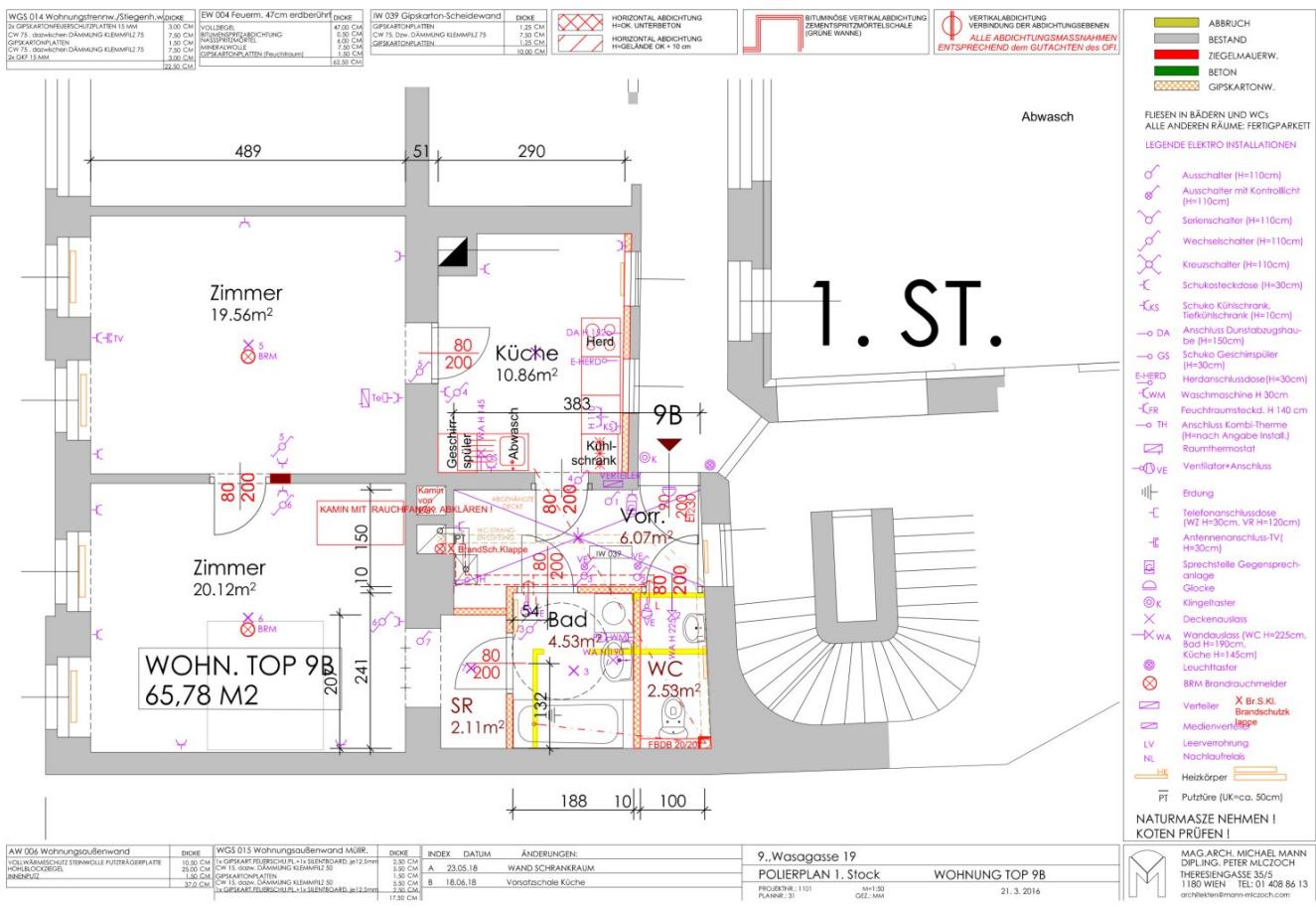
ermin zur











# Objektbeschreibung

Alle Annehmlichkeiten der Lage und des wunderbaren Biedermeierensembles **geniesst man in dieser 2020 liebevollst renovierten Etagenwohnung** im begehrten **Alsergrund, zentrumsnah und historienbeladen.**

Ein ideals Pied-à-terre für jeden, der schön wohnen will und/oder sein Geld gut anlegt wissen will. Mit einer Wohnfläche von **66 m<sup>2</sup>** und einem durchdachten Grundriss bietet diese **2-Zimmer-Wohnung** ein komfortables und modernes Zuhause.

Die Wohnung verfügt über die typischen Merkmale des Biedermeiers: 2 Biedermeier-Flügeltüren, 4 Biedermeier-Holzkasten-Doppelfenster, eine Raumhöhe von mehr als 4 Metern. Die Einbauküche, ist modern und funktionell, die sanitären Räume- Badezimmer und WC sind großzügig und toll ausgestattet.

Der weitere Grundriss zeigt 2 große Zimmer, den Vorraum und die Garderobe. Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Die großzügigen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Umgebung.

Die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe finden Sie **Busse, U-Bahn, Straßenbahnen** und den **Bahnhof**, die Ihnen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und darüber hinaus ermöglichen.

Zusätzlich profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. In der Nachbarschaft befinden sich:

- Ärzte und Apotheken
- Kliniken und Krankenhäuser
- Schulen und Kindergärten
- Universitäten und höhere Schulen
- Supermärkte und Bäckereien

Diese Wohnung ist nicht nur ein idealer Rückzugsort für Ihre Familie, sondern auch eine

hervorragende Gelegenheit für Investoren, die in den wachsenden Immobilienmarkt in Wien einsteigen möchten. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Miete:** 1.222 Euro/Monat (netto)\* BK\*20 % UST

**Kaufoption:** 132.000 Euro (+20%USt), wird auf den Kaufpreis angerechnet

**Kaufpreis:** 660.000,00 €

**Provision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

## **WICHTIGER HINWEIS**

**Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.**

**Vertrauliche Objektinformationen werden ausschließlich bei vollständig ausgefüllten Kontaktdaten weitergegeben.**

**Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

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 <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap