

Investieren mit Weitblick – in bester Lage des 3. Bezirks



Wohnzimmer, Top30A

Objektnummer: 5333/5918

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	72,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,01 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	173,57 €
USt.:	20,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



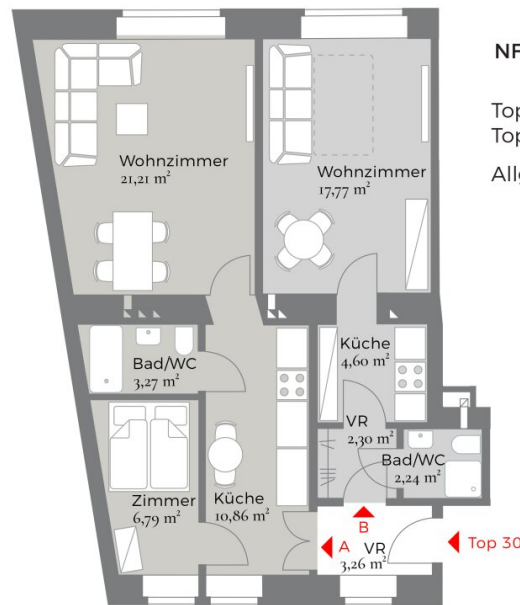
Tatiana Sagmeister

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b
1010 Wien









NFL gesamt: ca. **72,32 m²**

Top 30a (ca. 42,13 m²)

Top 30b (ca. 26,93 m²):

Allgemeiner Gang: ca. 3,26 m²



TOP 30, 1. Stock

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



Objektbeschreibung

Ein spannendes Objekt mit vielseitigem Nutzungspotenzial

Zum Verkauf steht eine besonders interessante Wohnung mit einer ursprünglich ca. 72 m² großen Nutzfläche, die nachträglich in **zwei separate Einheiten** unterteilt wurde.

Jede dieser Einheiten verfügt über einen eigenen Eingang, eine eigene Küche sowie ein eigenes WC. Aktuell sind alle Einheiten **befristet vermietet**.

Details zu den **Mietverträgen** und den **erzielten Erträgen** stellen wir Ihnen gerne in einem ausführlichen Exposé zur Verfügung – senden Sie uns dazu einfach Ihre Anfrage.

Die Wohnung ist im Grundbuch als eine Einheit eingetragen. Eine Parifizierung der Einheiten ist aufgrund des damit verbundenen Aufwands vor dem Verkauf nicht vorgesehen.

Aus diesem Grund suchen wir einen *Käuferin*, der/die die Wohnung im derzeitigen Zustand übernimmt und die bestehenden Mietverhältnisse fortführt.

Dieses Objekt eignet sich ausserdem perfekt für **Eltern, die ihren Kindern eine Wohnlösung für das Studium bieten** und gleichzeitig eine **werthaltige Immobilie** erwerben wollen.

Das Gebäude

Das Gebäude wurde im Zeitraum von 2002 bis 2003 thermisch-energetisch grundsaniert und gänzlich erneuert.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Hainburger Straße über eine doppelflügelige Glaseingangstür und führt zunächst in einen repräsentativen Eingangsbereich.

Von hier aus gelangt man einerseits über einen Innenhof in das Hofgebäude und andererseits ins Stiegenhaus.

Der Aufzug befindet sich im Hinterhaus, wurde im Jahr 2022 eingebaut und ist für 5 Personen ausgelegt.

Die Allgemeinflächen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Zu den Wohnungen

Die Einheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind derzeit funktional ausgestattet.

Sämtliche Böden, Wände und Decken und die technischen Installationen entsprechen dem zeitgemäßen Standard.

Die Aufteilung ist jeweils kompakt und effizient gelöst, ideal für Einzelpersonen, Studierende oder Wochenpendler. Die Grundrisse sowie die Fotos der einzelnen Wohnungen im jetzigen Zustand senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Anteilsberichtsungsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Eigentümerversammlungsprotokoll vom 18.06.2024
- Vorausschau 2025
- Aktuelle Verschreibungen
- Betriebskostenabrechnung
- Aktuelle Mietverträge

Verkehrsanbindung:

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen

Verkehrsmittel:

- **U-Bahnlinien: U3 Kardinal-Nagl-Platz** (5 Gehminuten)
- S-Bahnlinien: S1, REX: Bahnhof Rennweg (via Bus 77A)
- Straßenbahnlinien: O, 71
- Buslinien: 4A, 74A, 77A,

Die Lage überzeugt durch eine gesicherte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte sowie zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind gut erreichbar und ausreichend vorhanden. Insgesamt lässt sich die Infrastruktur als sehr gut bezeichnen.

Finanzierung

Gerne beraten wir Sie unverbindlich über mögliche Finanzierungen.

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen, Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap