

**Wohnfeeling im Altbau-Stil - unbefristet vermietet in 1120  
Wien**



**Objektnummer: 6244/942**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	6,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	174.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,42 €
<b>USt.:</b>	18,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

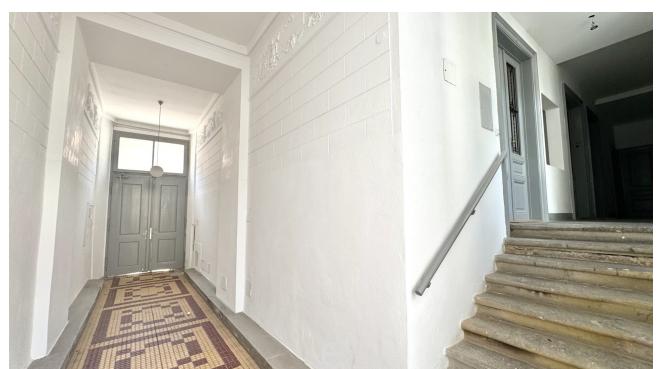
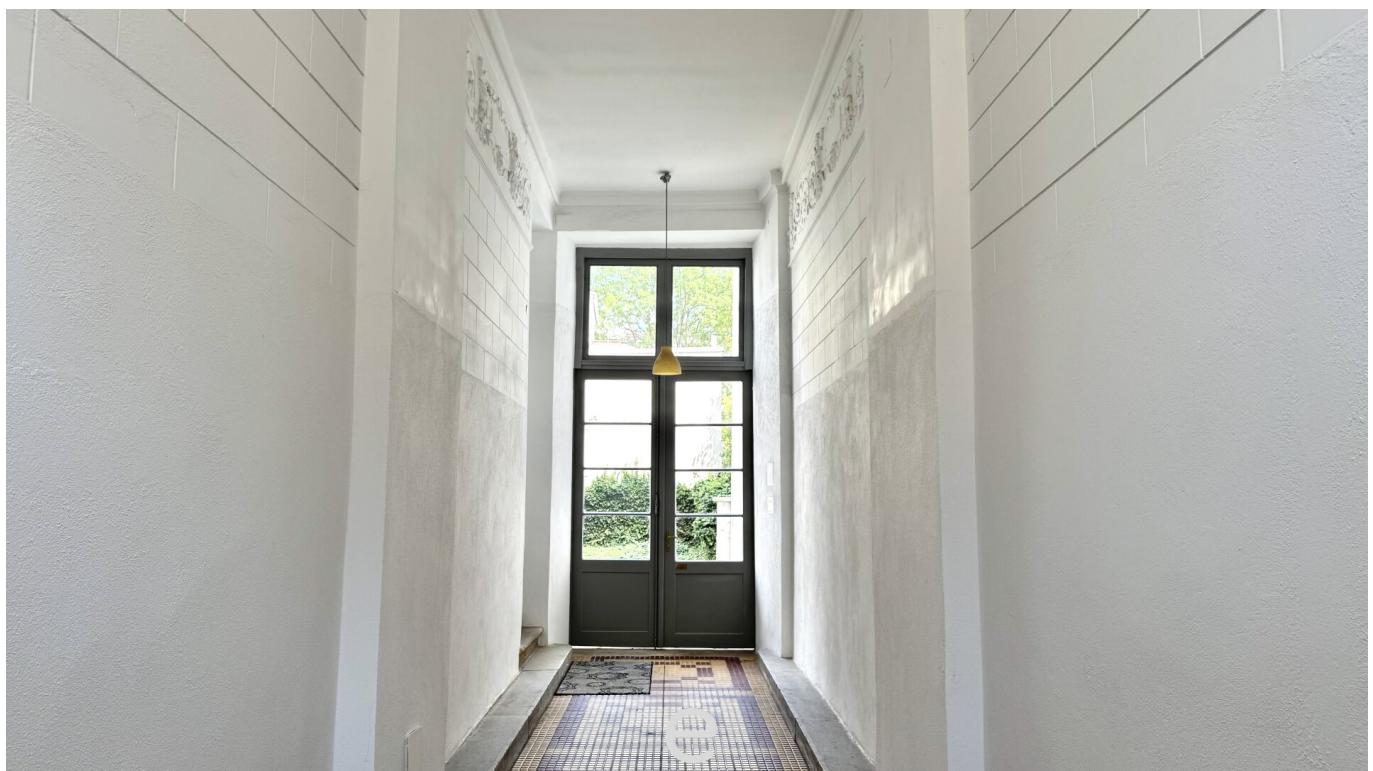
## Ihr Ansprechpartner

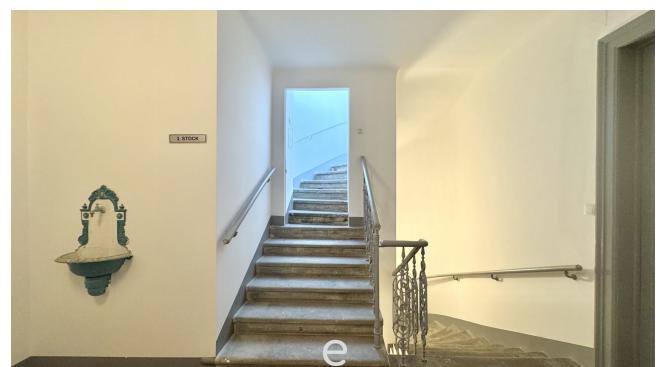
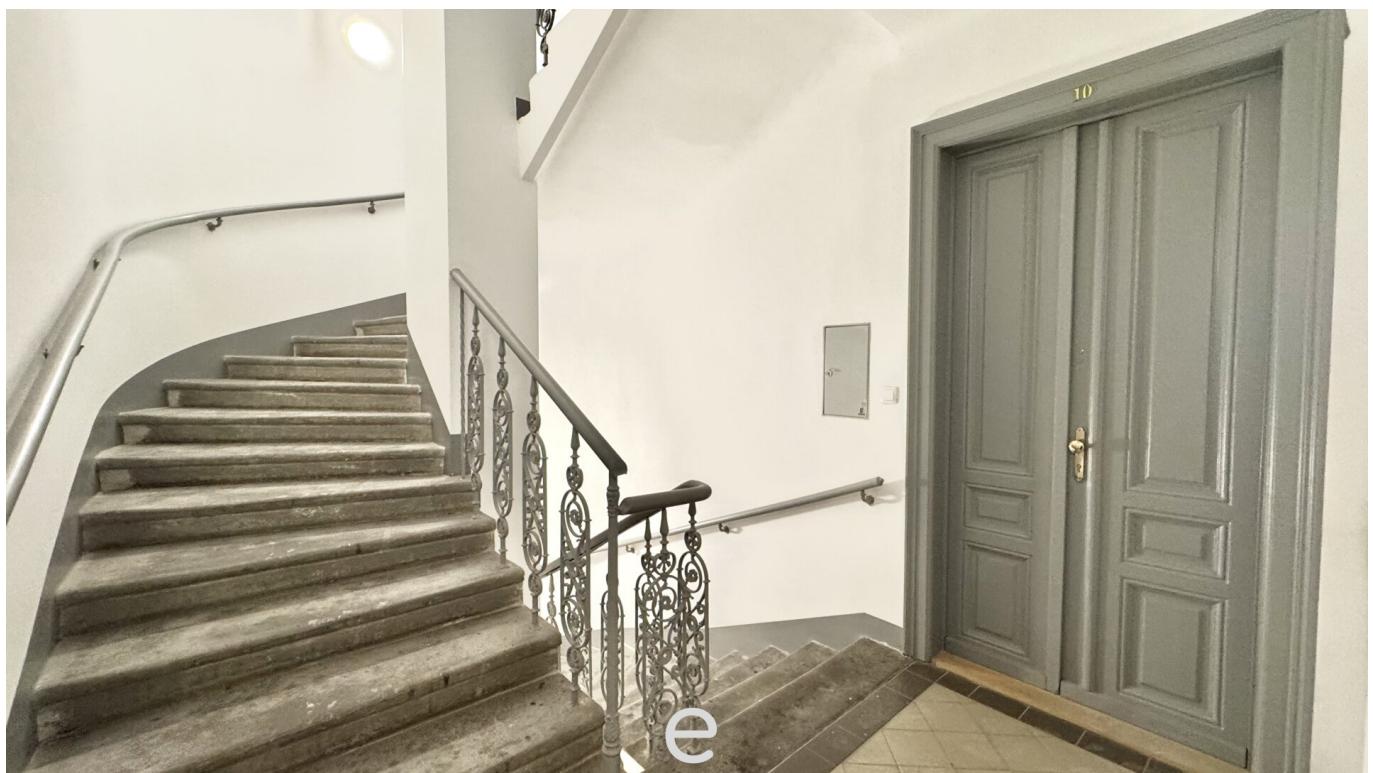
### Sophie Mayerhofer

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

T +4367764855412

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



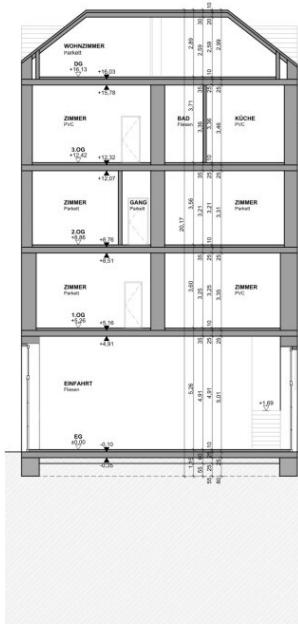


## TOPOGRAPHIE

WOHNZUFLÄCHEN:	ALLEGEMEINFLÄCHEN:	NEBENZUFLÄCHEN:
WOHNZUFLÄCHE TOP: 01;	26,21 m <sup>2</sup>	STIEGENAUS KG
WOHNZUFLÄCHE TOP 2 + 03;	59,97 m <sup>2</sup>	GANG KG
WOHNZUFLÄCHE TOP 3;	30,47 m <sup>2</sup>	GANG KG
WOHNZUFLÄCHE TOP 5;	30,43 m <sup>2</sup>	GANG KG
WOHNZUFLÄCHE TOP 6;	30,43 m <sup>2</sup>	GANG KG
WOHNZUFLÄCHE TOP 8;	27,81 m <sup>2</sup>	GANG KG
WOHNZUFLÄCHE TOP 9;	34,23 m <sup>2</sup>	GANG KG
WOHNZUFLÄCHE TOP 10;	30,87 m <sup>2</sup>	EINFÄRT EG
WOHNZUFLÄCHE TOP 11 + 12;	70,75 m <sup>2</sup>	GARDEN EG
WOHNZUFLÄCHE TOP 13 + 14;	70,75 m <sup>2</sup>	GARDEN EG
WOHNZUFLÄCHE TOP 15 -;	30,95 m <sup>2</sup>	STIEGENAUS EG
WOHNZUFLÄCHE TOP 16 -;	30,95 m <sup>2</sup>	STIEGENAUS L OGG
WOHNZUFLÄCHE TOP 16;;	144,73 m <sup>2</sup>	STIEGENAUS Z OGZ
WOHNZUFLÄCHE TOP 17;	30,95 m <sup>2</sup>	STIEGENAUS Z OGZ
WOHNZUFLÄCHE GESAMT;	738,42 m <sup>2</sup>	
ALLEGEMEINFLÄCHEN GESAMT		303,71 m <sup>2</sup>
NEBENZUFLÄCHEN GESAMT		126,14 m <sup>2</sup>
WC EG TOP;	4,48 m <sup>2</sup>	17,31 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 03;	3,24 m <sup>2</sup>	14,10 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 04;	4,71 m <sup>2</sup>	4,71 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 05;	4,00 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 06 + 07;	17,49 m <sup>2</sup>	17,29 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 08;	4,88 m <sup>2</sup>	6,36 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 09;	26,88 m <sup>2</sup>	6,36 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 11 - 12;	81,13 m <sup>2</sup>	6,02 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 13 + 14;	81,13 m <sup>2</sup>	6,02 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 15;	53,13 m <sup>2</sup>	5,31 m <sup>2</sup>
KELLER TOP + 16 + 17;	5,42 m <sup>2</sup>	5,42 m <sup>2</sup>
ATR TOP;	12,25 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>
NEBENZUFLÄCHE TOP 19;	12,25 m <sup>2</sup>	12,25 m <sup>2</sup>



ANSICHT NORD STRASSENSEITE M = 1:100



SCHNITT A-A M = 1:100

## AUFBAUTEN

<b>IW 01</b>	Innenwand nicht-tragend - Ziegel	
	Innenputz	1,50 cm
	HZ-Mauerwerk	7,00 cm
	Innenputz	1,50 cm
<b>IW 02</b>	Innenwand nicht-tragend - Ziegel	
	Innenputz	1,50 cm
	HZ-Mauerwerk	12,00 cm
	Innenputz	1,50 cm
<b>FB 01</b>	<b>Fußböden Nassräume</b>	
	Fiesen	1,00 cm
	Isolierung	1 Lage
	Estrich	9,00 cm
	Decke Bestand	25,00 cm

## LEGENDE

sämtliche innenliegende räume werden mechanisch entlüftet  
sämtliche anfallenden schmutzwässer werden in den öffentlichen schmutzwasserkanal eingeleitet  
sämtliche anfallenden regenwässer werden auf eigenem grund zum versickern gebracht  
in allen aufenthaltsräumen werden entsprechende brandmelder installiert

# bauanzeige

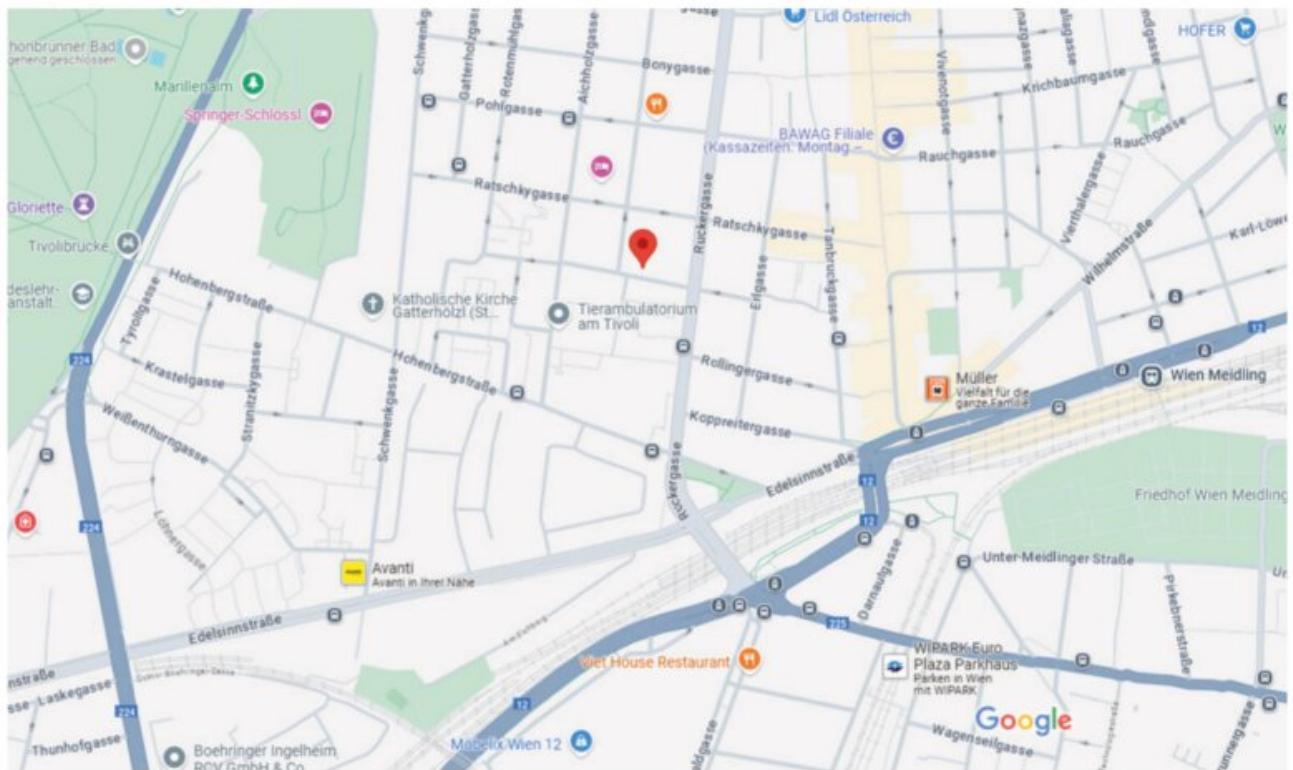
über den umbau eines mehrfamilienwohnhauses  
in der spittelbreitengasse 28 - 1120 wien

dieser plan ist nach paragraph 52 und 53 urhg. geschützt. jede unbefugte bearbeitung  
vervielfältigung, verbreitung und verführung sowie das ausführen zum eigenen  
gebrauch sind nach den bestimmungen des urhg. untersagt und werden geahndet.

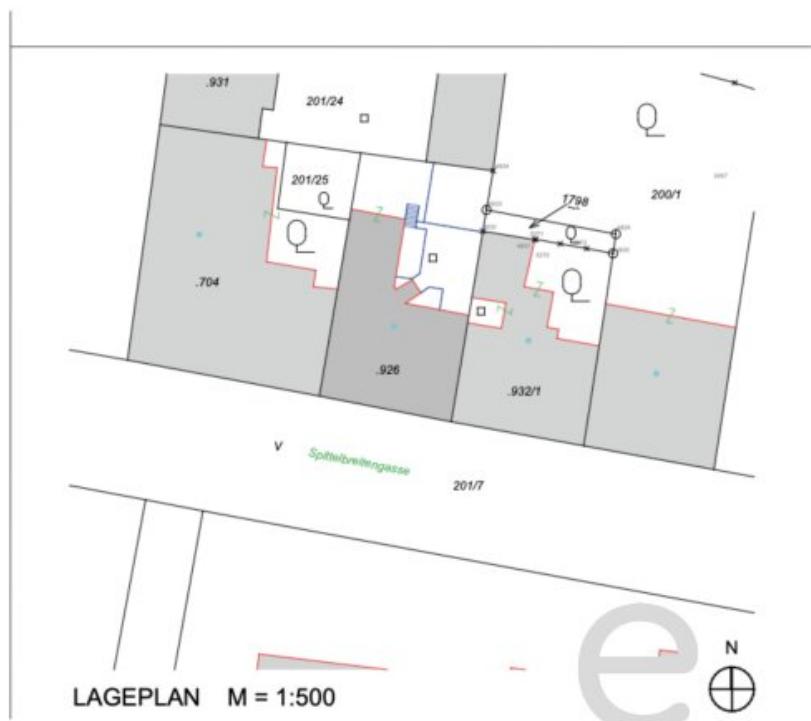
**eins zu hundert**



## 8.2 Lageplan



## 8.3 Katasterplan



# Objektbeschreibung

## ***Wohnfeeling im Altbau-Stil!***

Das charmante Gründerzeithaus besteht aus einem **fünfgeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss** und umfasst insgesamt **14 Wohnungen**. Nach einer umfassenden Instandsetzung präsentiert sich das Haus in gepflegtem Gesamtzustand: Die reich verzierte Fassade wurde sorgfältig aufgearbeitet, das Entrée sowie das Stiegenhaus geschliffen, neu gestrichen und geschmackvoll aufbereitet.

Im ruhigen Innenhof befinden sich der Zugang zum Aufzug, der vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss führt, ein Allgemeingarten, Fahrradabstellplätze sowie die Müllentsorgung. Die Wohnungen sind hell und lichtdurchflutet und zeichnen sich durch einen **klassischen Altbau-Stil** mit hohen Räumen aus. Beheizt wird mittels Gasetagenheizung.

Ein Teil der Wohnungen ist aktuell befristet bzw. unbefristet vermietet – insbesondere die befristeten Einheiten bieten Anlegern attraktive Perspektiven für künftigen Eigenbedarf oder Wertsteigerung.

Laut dem Gutachten der Allgemeinflächen geht hervor, dass die Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage erneuert wird. Der Verkäufer verpflichtet sich, sämtliche laut vorliegenden Gutachten resultierenden Kosten für die Erneuerungen der Elektroinstallation inkl. Steigleitung und Erdungsanlage vollständig zu tragen. Eine Umlage dieser Kosten auf die Käufer, die Eigentümergemeinschaft oder auf Rücklagen gemäß WEG ist ausdrücklich ausgeschlossen.

## ***Wohnfeeling im Altbau-Stil - unbefristet vermietet in 1120 Wien***

Diese **2-Zimmer-Wohnung** (TOP 11 + 12) mit einer Wohnfläche von ca. **60,18 m<sup>2</sup>** befindet sich im **2. Obergeschoss** eines gepflegten, viergeschossigen **Gründerzeithauses** mit insgesamt nur 14 Wohneinheiten. Die Liegenschaft befindet sich in der **Spittelbreitengasse 28, 1120 Wien**, in attraktiver Wohnlage unweit von Schloss Schönbrunn und der Meidlinger Hauptstraße.

Die Einheit ist derzeit **unbefristet vermietet**.

**Mietvertragsbeginn:** 01.09.1990

**Jährliche Nettomieteinnahmen:** 1.766,16 € netto zzgl. 10% USt.

Zur Wahrung der Privatsphäre des Mieters stehen derzeit keine Innenaufnahmen zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können. Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht!

***Wir freuen uns auf Ihr Interesse und stehen für einen Besichtigungs und Beratungstermin gerne zur Verfügung!***

**Sophie Mayerhofer, Tel: 0677/6485 5412, sm@eurea.at**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap