

**ANLEGERWOHNUNG VERMIETET ÜBER DEN DÄCHERN  
VON WIEN IM HERZEN VON FAVORITEN**



**Objektnummer: 7087**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

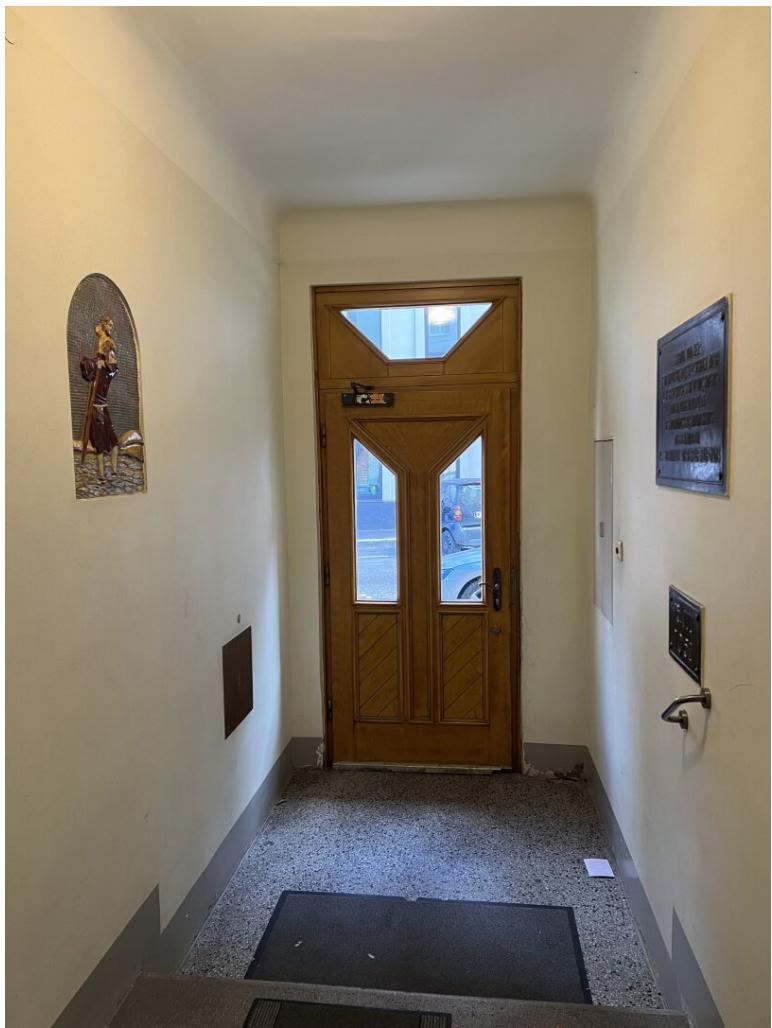
IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32  
1030 Wien

T +43 664 370 0 370  
H +436643700370

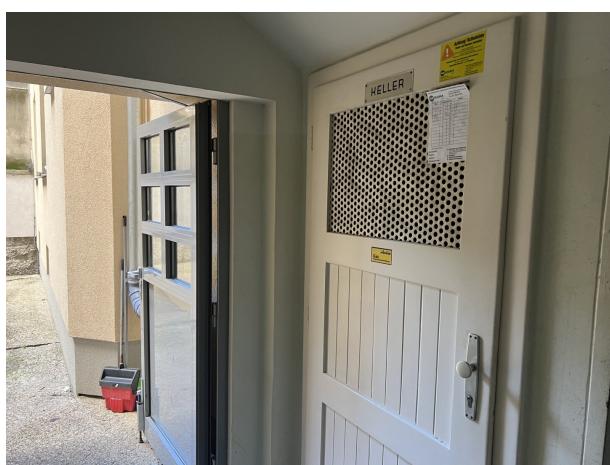
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

Gerne zur Verfügung.









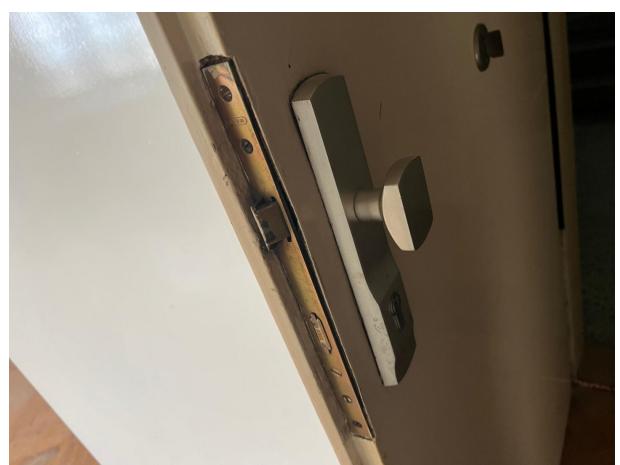






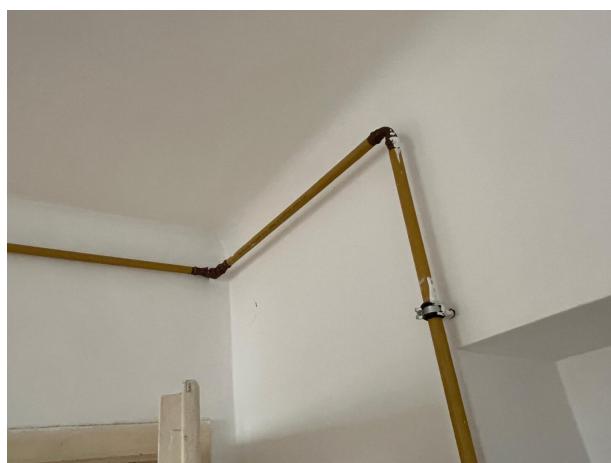




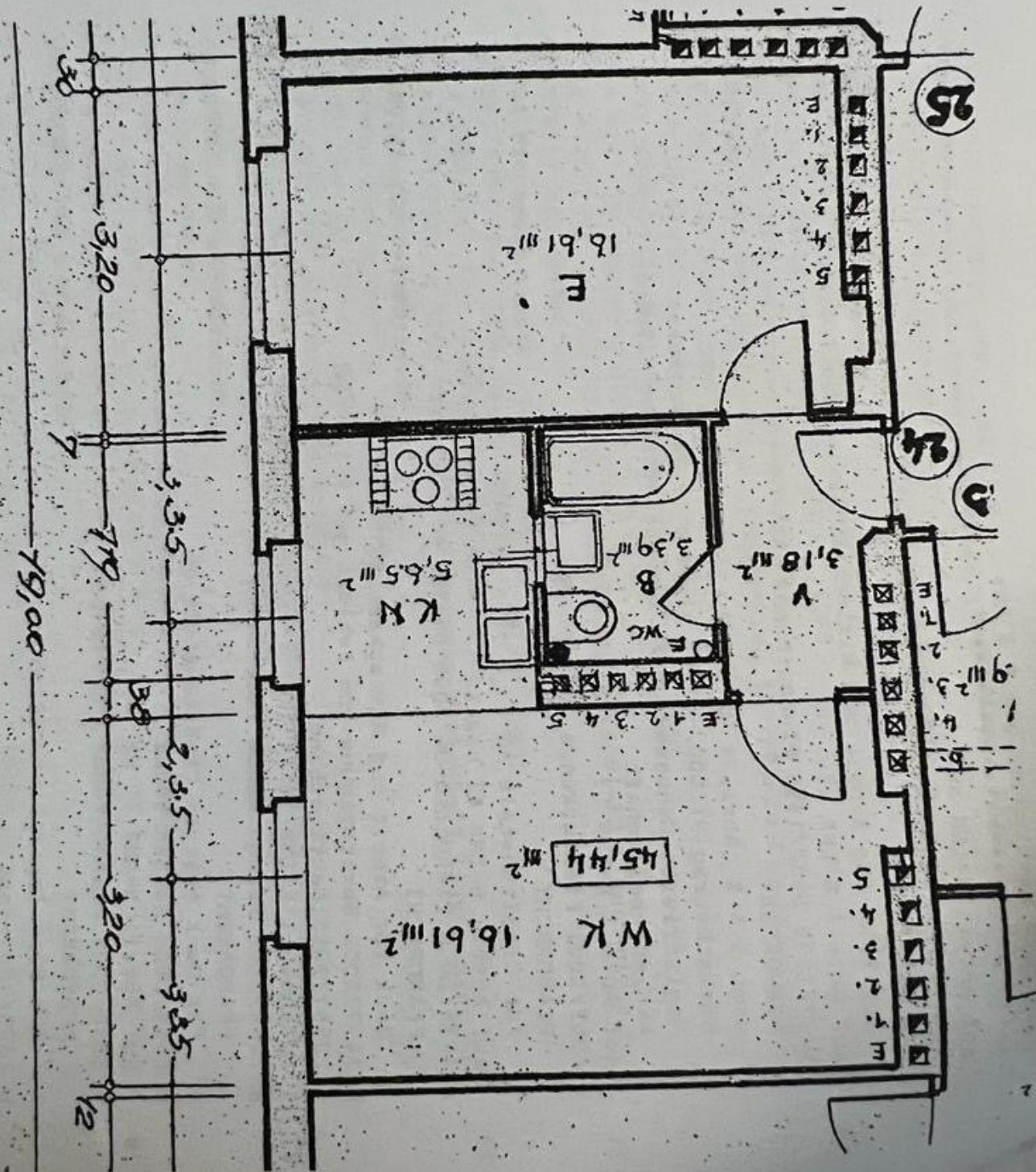












# Objektbeschreibung

**ANLEGERWOHNUNG IM HERZEN VON FAVORITEN**

46m<sup>2</sup>

2 Zimmer

separate Küche

5. Stock ohne Lift

gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

**mtl. Vorschreibung 158,45**

**Rücklage per 31.12.2024 90.366,86**

**die Wohnung ist derzeit vermietet, Nettomiete 448,-- mtl. 5.376,-- p.a.**

**Entdecken Sie diese charmante Etagenwohnung im begehrten 10. Bezirk, die nicht nur mit einem attraktiven Kaufpreis von 165.000,00 € überzeugt, sondern auch mit ihrem einzigartigen Flair und der idealen Lage. Auf der 5. Etage gelegen, erwartet Sie eine lichtdurchflutete Oase mit einem atemberaubenden Stadt- und Fernblick, der Ihnen täglich das Gefühl gibt, über den Dächern der Stadt zu wohnen.**

**Mit einer großzügigen Fläche von 45 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung Platz für kreative Gestaltungsideen und ein modernes Lebensgefühl. Sie betreten die Wohnung und werden von einem einladenden Wohnbereich empfangen, der in die Küche führt. Hier können Sie Ihre Kochkünste ausleben und gleichzeitig die Gesellschaft Ihrer Freunde und Familie genießen. Der helle Raum ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der für ein warmes und behagliches Wohnambiente sorgt.**

**Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als gemütliches Schlafzimmer, stilvolles Arbeitszimmer oder ein kreatives Hobbyzimmer. Das Retro-Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet, die Ihnen Entspannung nach einem langen Tag bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt die mechanische Be- und Entlüftung, die für frische Luft und ein angenehmes Raumklima sorgt.**

**Die praktische Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fliesen in den Sanitärbereichen und eine effiziente Etagenheizung garantieren Ihnen ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Zudem profitieren Sie von Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss, sodass Sie Ihre Lieblingssendungen stets genießen können.**

**Die Lage dieser Immobilie ist schlichtweg unschlagbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der gesamten Stadt und darüber hinaus. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln, die kulturellen Highlights Wiens erkunden oder einfach nur die Annehmlichkeiten der Stadt genießen möchten – hier sind Sie immer bestens angebunden.**

**In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule oder Kindergarten – alles liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Darüber hinaus befinden sich eine Universität, Supermärkte und Bäckereien in der Nachbarschaft, was Ihnen das Leben in dieser lebendigen Umgebung erleichtert.**

**Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Etagenwohnung in Wien 1100 ist ideal als Kapitalanlage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Zuhause in einer pulsierenden Stadt. Ihre neue Lebensqualität wartet auf Sie!**

- das Angebot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFlicht GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovи.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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 <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap