

## Unbefristet vermietete Wohnung nahe Hohe Warte und Wertheimsteinpark



Wohnküche

**Objektnummer: 1619/7842**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	48,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,60 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

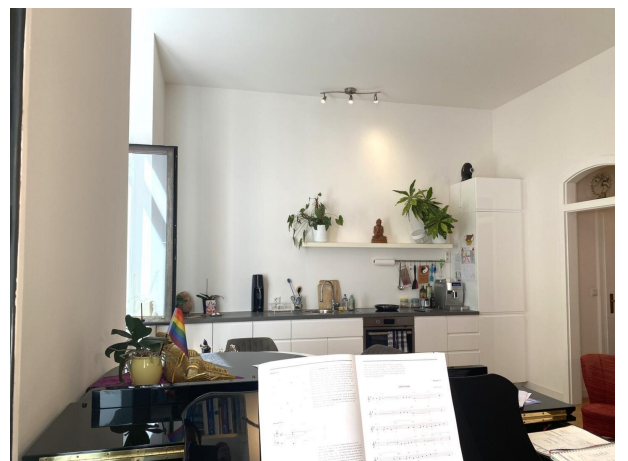


### Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)

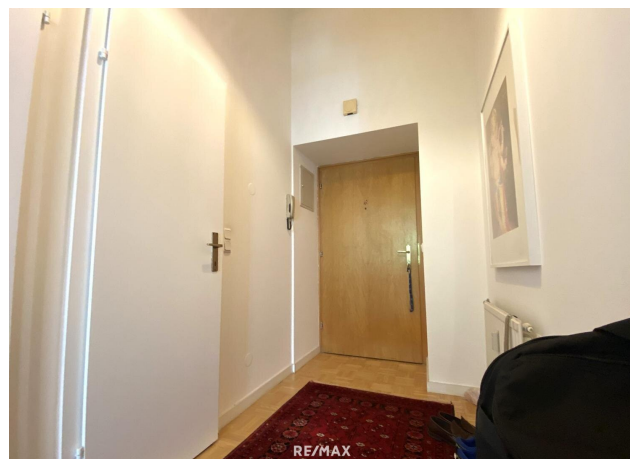
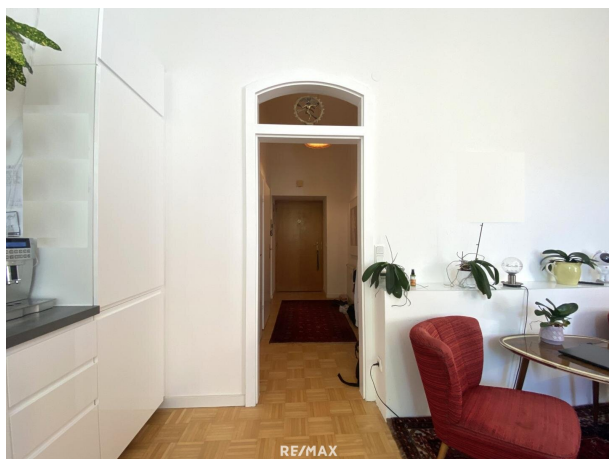
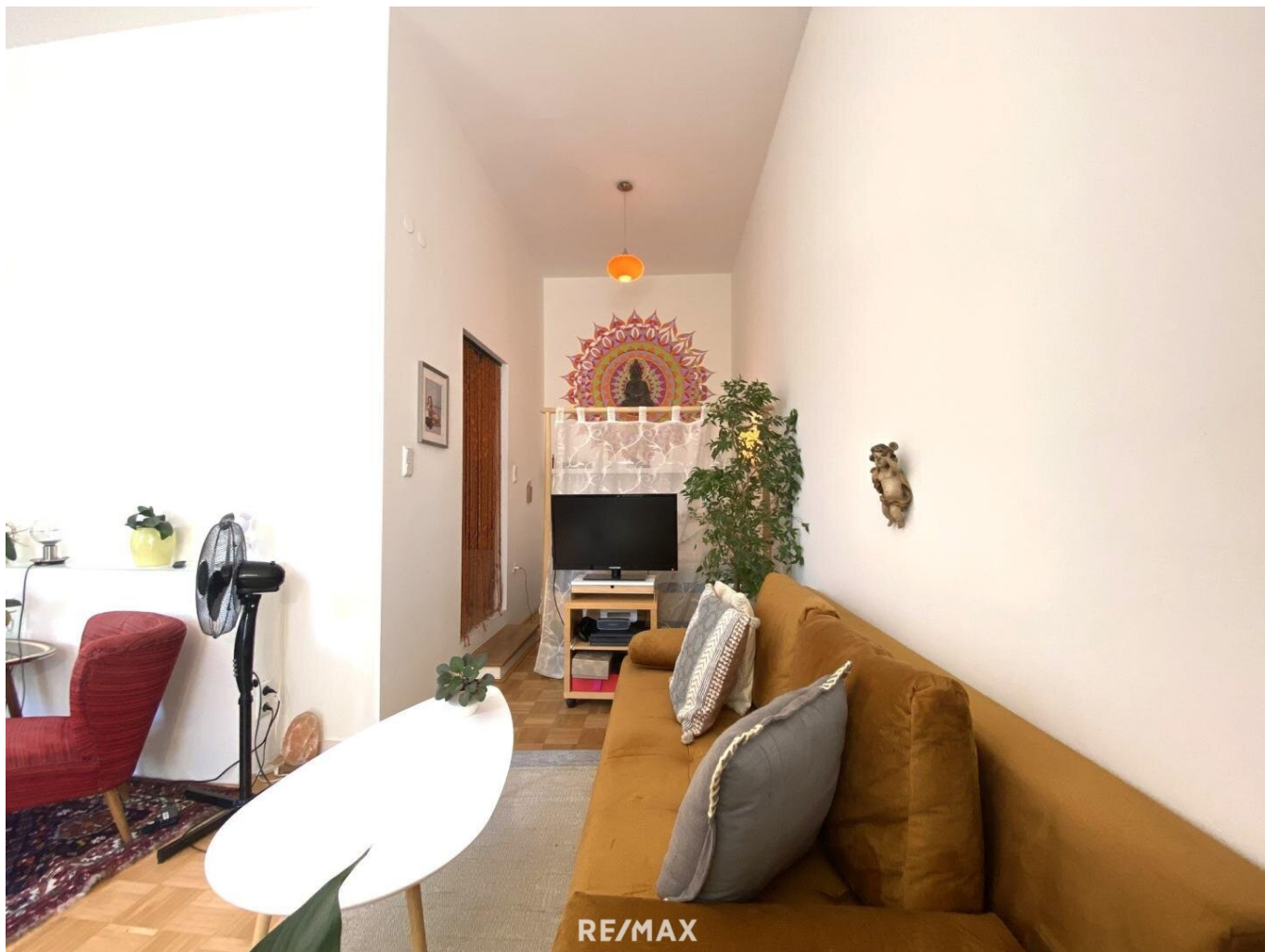
RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

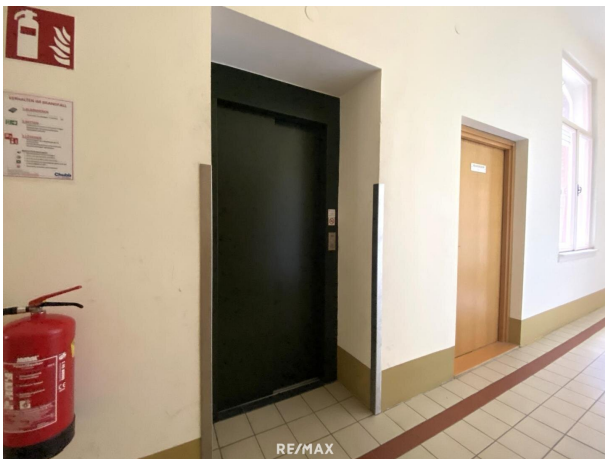
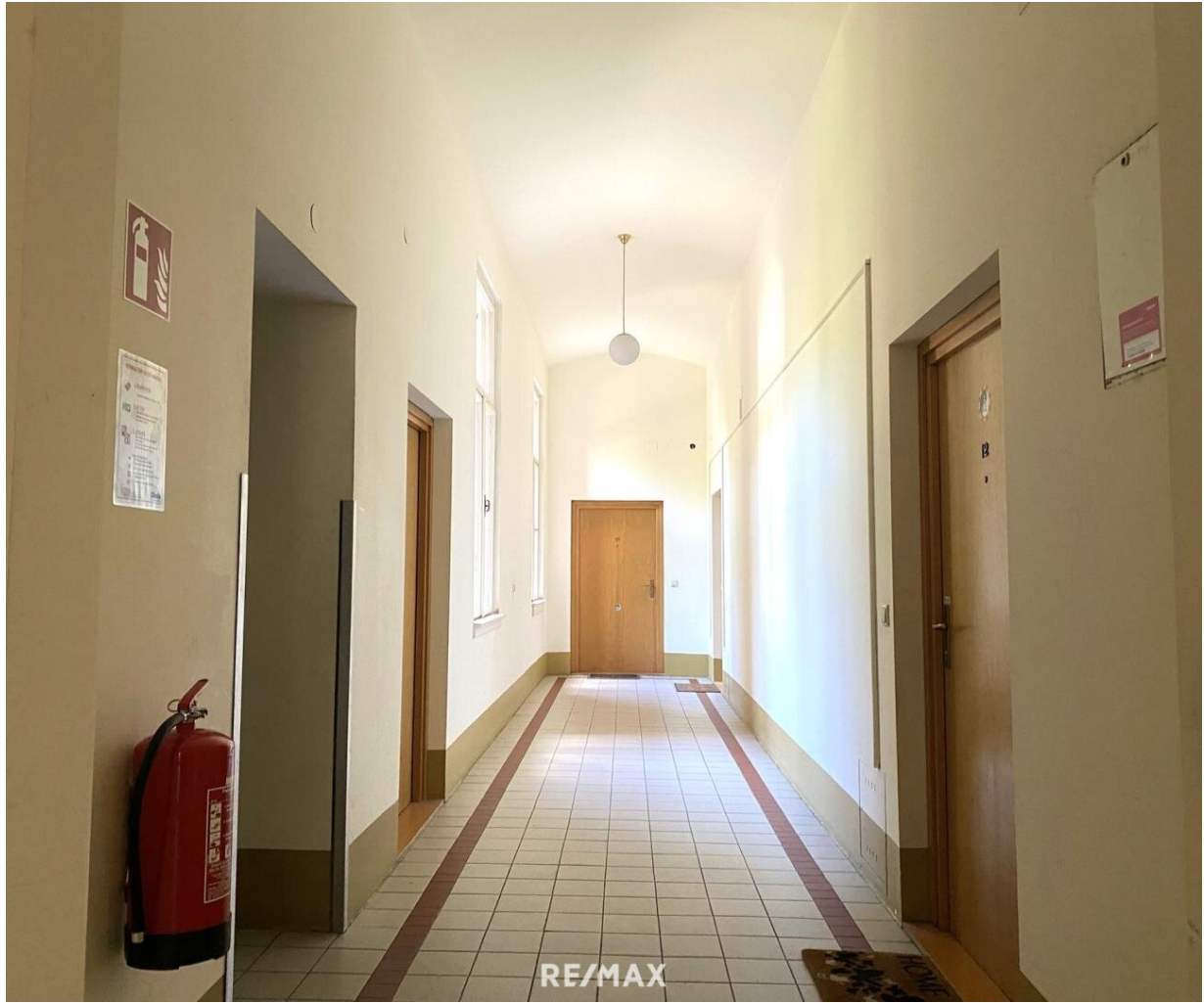
H +43 (0)660 470 25 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

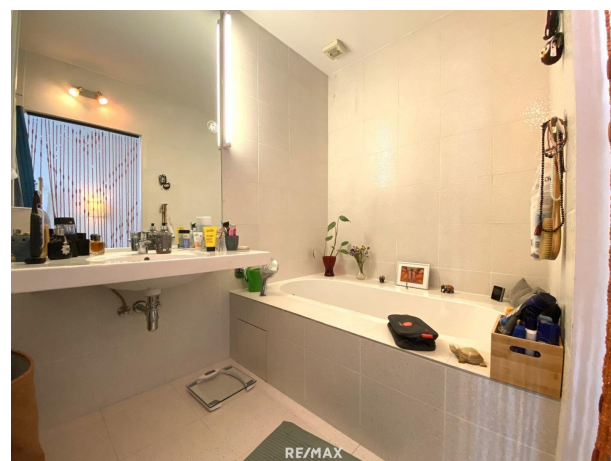
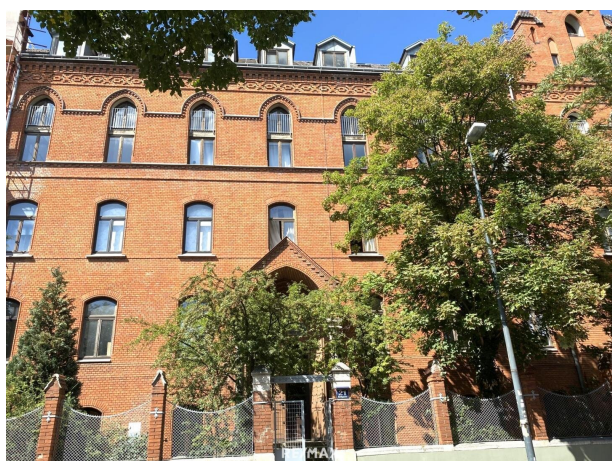


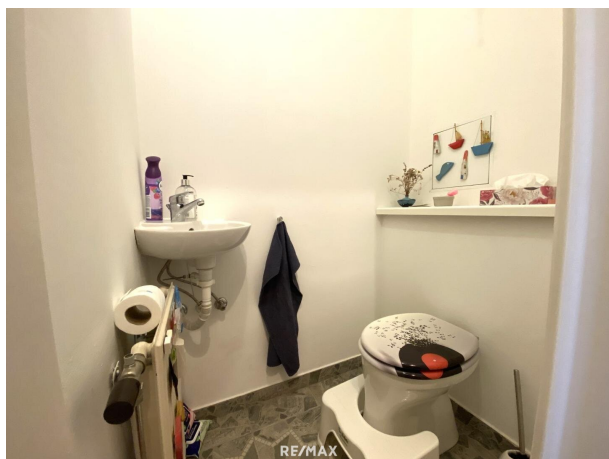










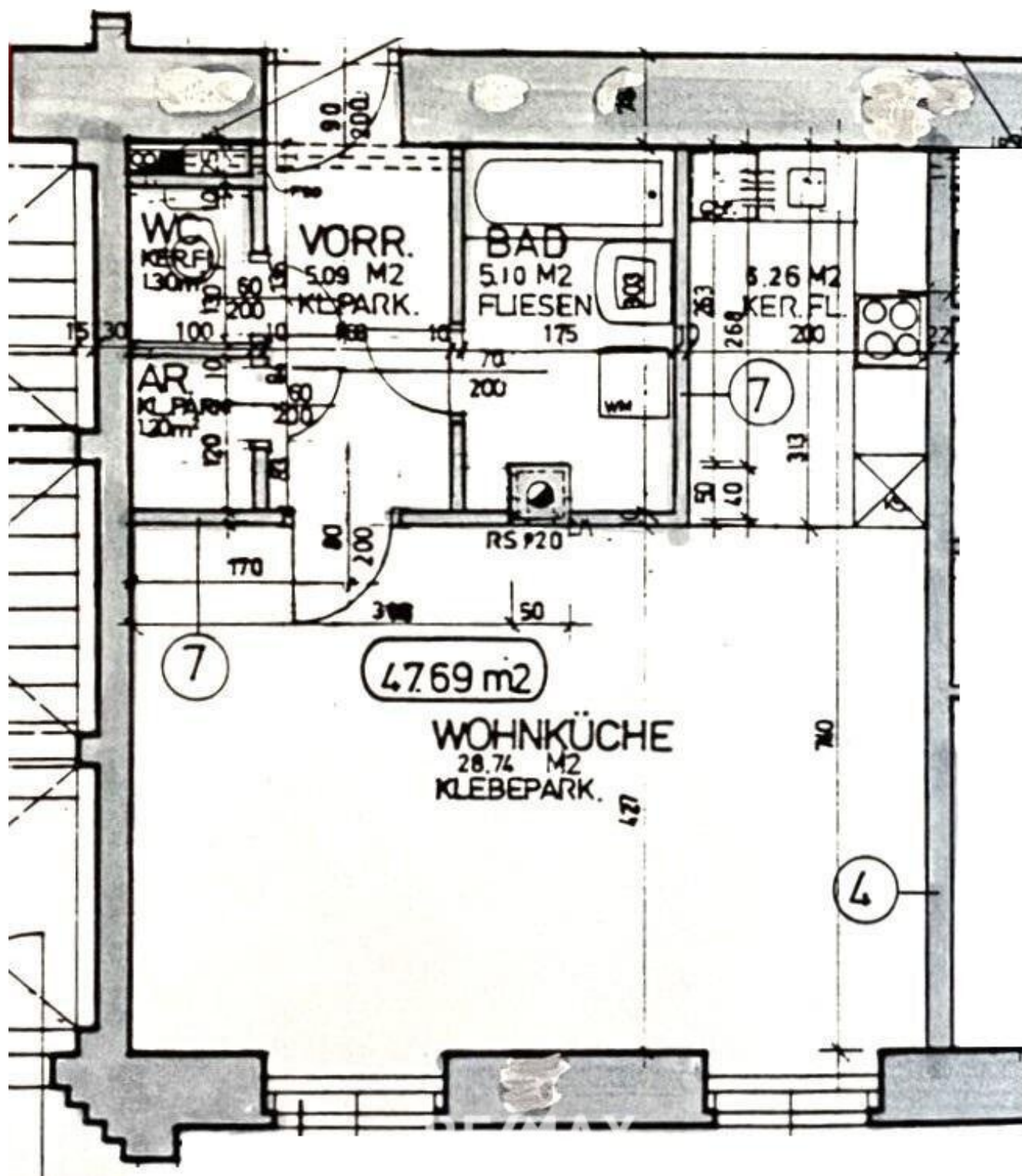




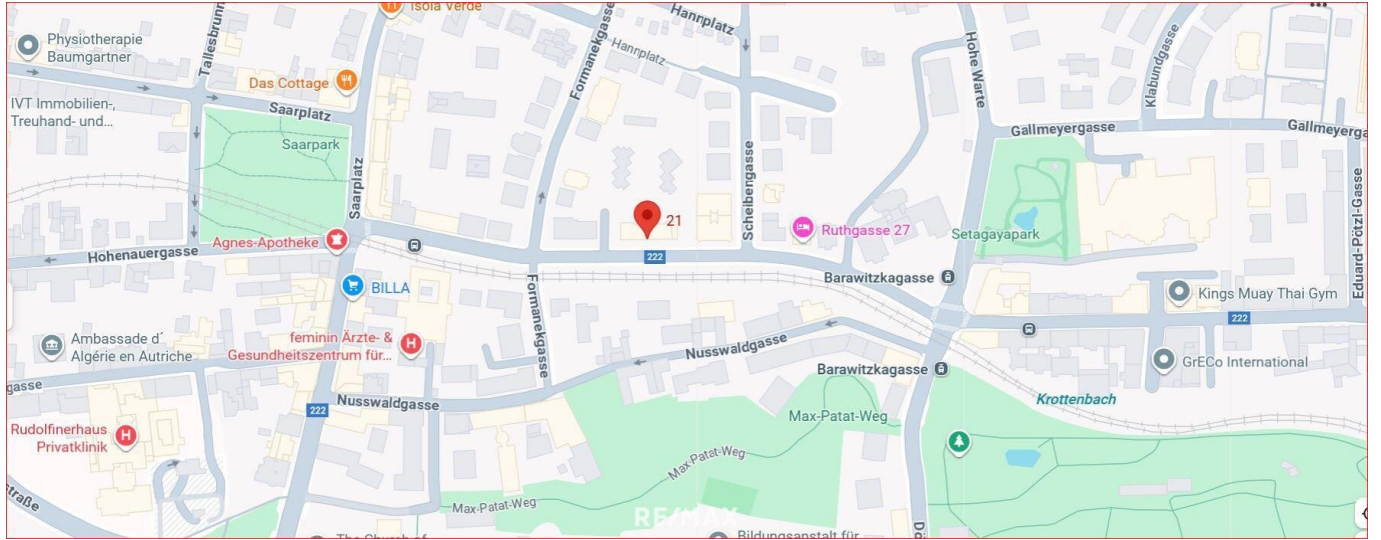












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese 1-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock in einem historischen Gebäude bei der Hohen Warte und unweit U4 Heiligenstadt!

Die Wohnung ist auf unbefristete Zeit vermietet und bietet Mieteinnahmen von derzeit netto rd. EUR 6.373,- p.a.

### Rundgang

Aus dem Vorraum gelangen Sie in die ca. 29 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit ca. 6 m<sup>2</sup> großer Schlafnische.

Bei der Schlafnische ist aktuell der Zugang zum Bad mit Wanne. Abstellraum und WC mit Handwaschbecken erreichen Sie über den Vorraum.

### Highlights

- besonderes Flair durch hohe Räume
- ein großer Raum mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- Umgebung mit unzähligen tollen Erholungs- und Freizeitgestaltungs-Möglichkeiten

### Lage/Umgebung/öffentliche Anbindung

Straßenbahnlinie 37 (Richtung U6 Nussdorfer Straße und Innenstadt/Schottentor) und Buslinien 10A und 39A quasi vor der Haustüre

Straßenbahnlinie D (Richtung Spittelau und Innenstadt) wenige Minuten entfernt



Wertheimsteinpark ums Eck

Döblinger Bad in wenigen Minuten erreichbar

gute Anbindung an das Radverkehrsnetz

Donauinsel mit dem Fahrrad in ca. 15 min. erreichbar

Heurigengegend und Wienerwald vor der Haustüre

Monatsvorschreibung:

Betriebskosten inkl. USt.: EUR 191,93

Reparaturrücklage: EUR 90,13

Vorschreibung: EUR 282,06

Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:

- 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis
- Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens
- max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap