

**HOFSEITIGE 2 ZIMMER WOHNUNG IN TOP LAGE -  
UNBEFRISTET VERMIETET**



**Objektnummer: 7320/477**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,02 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 152,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,64
<b>Kaufpreis:</b>	122.500,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	2.226,46 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,04 €
<b>USt.:</b>	13,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 69919473730  
H +43 69919473730

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.

gstermin zur



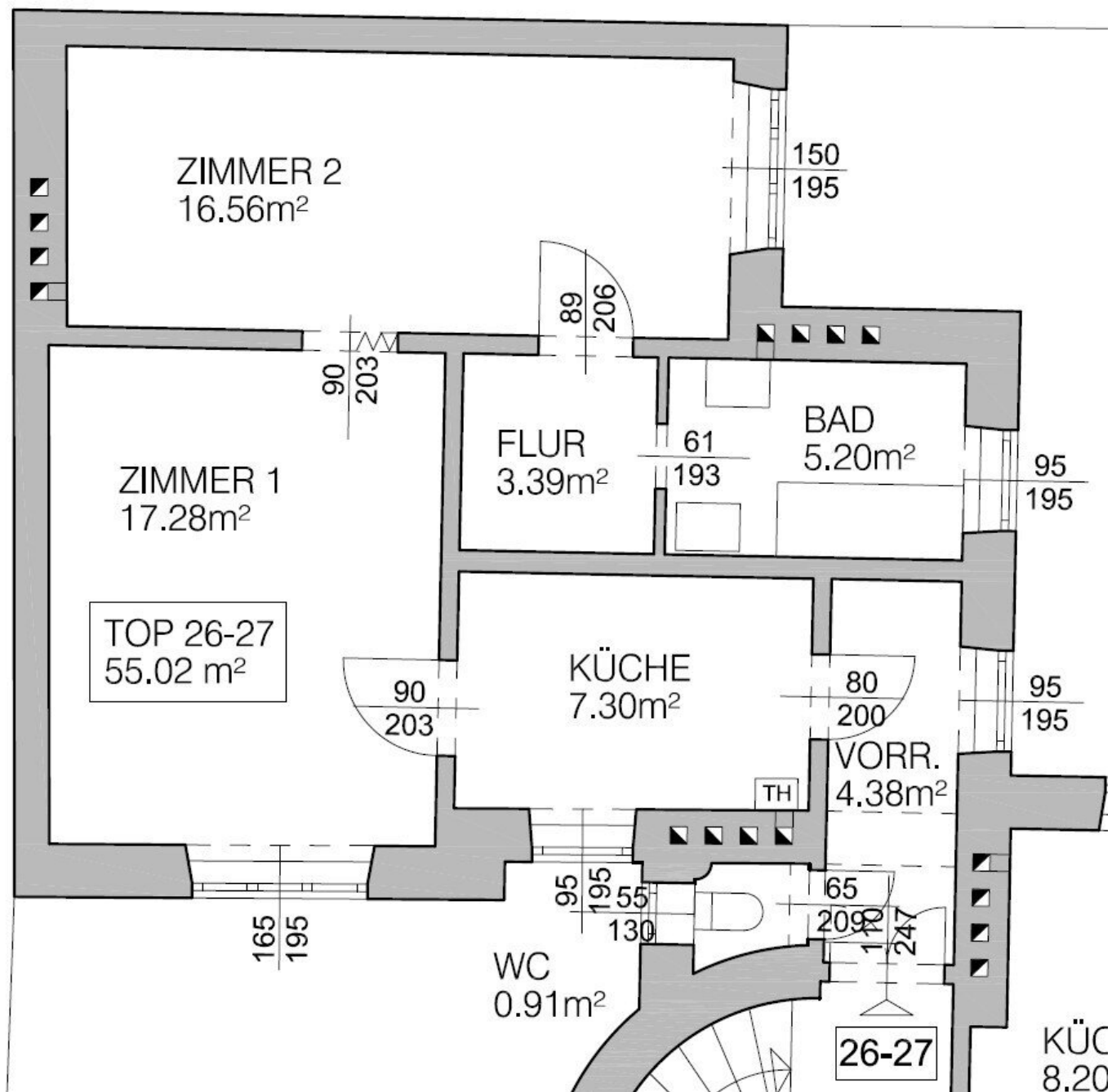












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 16. Bezirks. Die Einheit befindet sich im 3.OG eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt sowohl als solide Kapitalanlage mit stabilem Ertrag als auch durch ihr Potenzial zur zukünftigen Wertsteigerung.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand – eine optimale Basis für langfristig zufriedene Mieter und nachhaltige Werterhaltung. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Errichtung eines Balkons mit rund 5,5 m<sup>2</sup>. Eine behördliche Bewilligung liegt derzeit noch nicht vor, jedoch wurde laut Wohnungseigentumsvertrag bereits das Einverständnis sämtlicher Miteigentümer erteilt – ein wichtiger Vorteil, der die Realisierung eines Balkons erheblich erleichtert. Dieses Ausbaupotenzial bietet zusätzliches Wertsteigerungspotenzial und macht das Objekt langfristig noch attraktiver.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 56 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

WC: 1

Bad: 1

### Beschreibung:

- separate Einbauküche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer

### Ausstattung:

- Parkettböden



- Fliesen in den Nassräumen
- Gegensprechanlage

**Kosten:**

KP: EUR 122.500 ,--

**Monatliche Vorschreibung gesamt: EUR 204,07 inkl. 10% USt.**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter 069919473730 oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap