

**GEPFLEGTES 1-ZIMMER-APARTMENT – BEFRISTET  
VERMIETETE ANLAGE**



**Objektnummer: 7320/469**

**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>	32,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 152,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,64
<b>Kaufpreis:</b>	90.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.760,74 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,61 €
<b>USt.:</b>	7,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



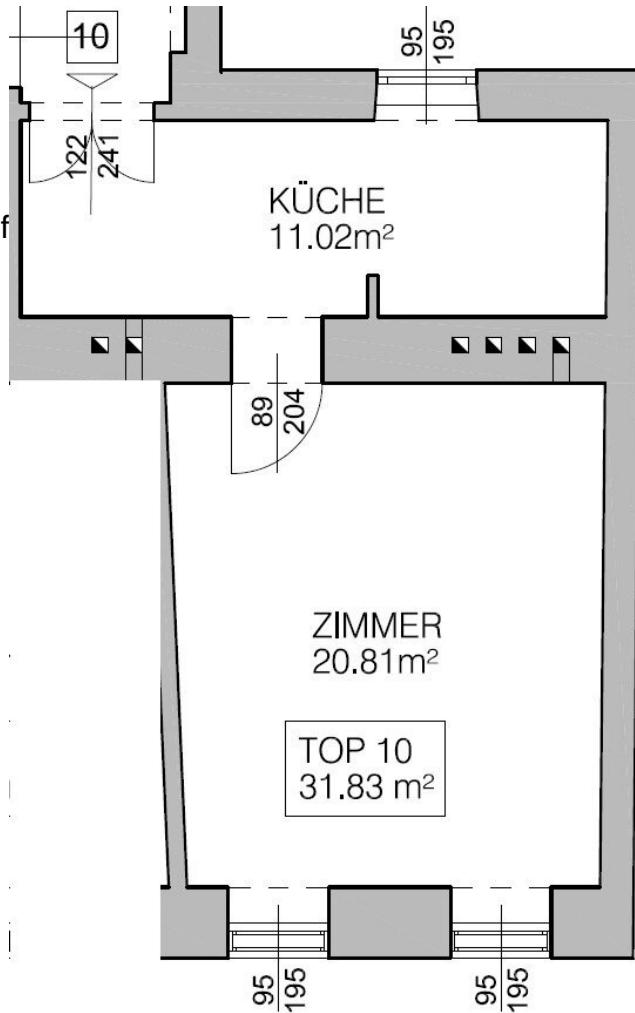
**Boris Bueer**

VISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3

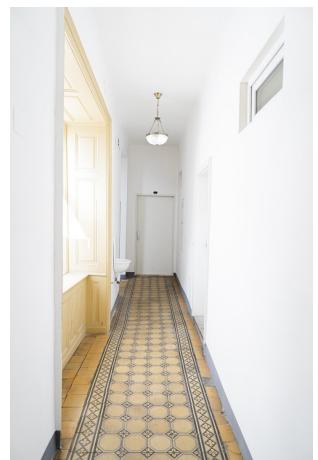
1010 Wien

T +43 69919473730  
H +43 69919473730

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur







# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine befristet vermietete 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 16. Bezirks. Die Einheit befindet sich im 1.OG eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt sowohl als solide Kapitalanlage mit stabilem Ertrag als auch durch ihr Potenzial zur zukünftigen Wertsteigerung.

Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Errichtung eines Balkons mit rund 7,5 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.

**Zusammengefasst:** Diese Wohnung stellt eine sichere, sofort ertragbringende Anlage mit zusätzlicher Entwicklungsoption dar. Die stabile Vermietung sowie die Möglichkeit der Balkonerweiterung machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im begehrten 16. Bezirk.

## Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 32 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

WC: 1

Bad: 1

## Beschreibung:

- Eingangsbereich ( Küche und Bad)
- lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer/Schlafzimmer

## Ausstattung:

- Parkettböden

- Gegensprechchanlange
- Gang WC

**Kosten:**

KP: EUR 90.0000 ,--

**Monatliche Vorschreibung gesamt: EUR 147,81 inkl. 10% USt.**

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

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter 069919473730 oder unter 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