

## **GENERALSANIERTES 1-ZIMMER-APARTMENT – UNBEFRISTET VERMIETETE ANLAGE**



**Objektnummer: 7320/466**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,38 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 152,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Kaufpreis:	100.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.725,54 €
Betriebskosten:	95,64 €
USt.:	9,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3

1010 Wien

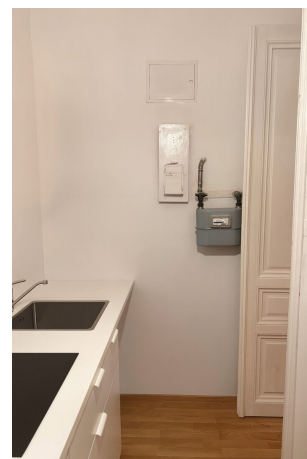
T +43 69919473730

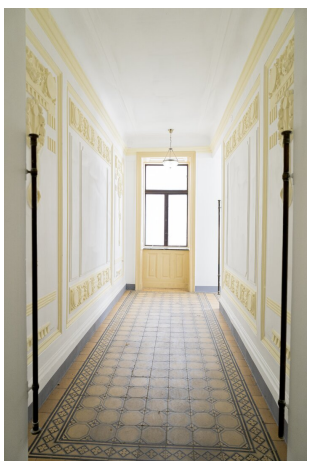
H +43 69919473730

Gerne stehe ich Ihnen f  
Verfügung.



gstermin zur

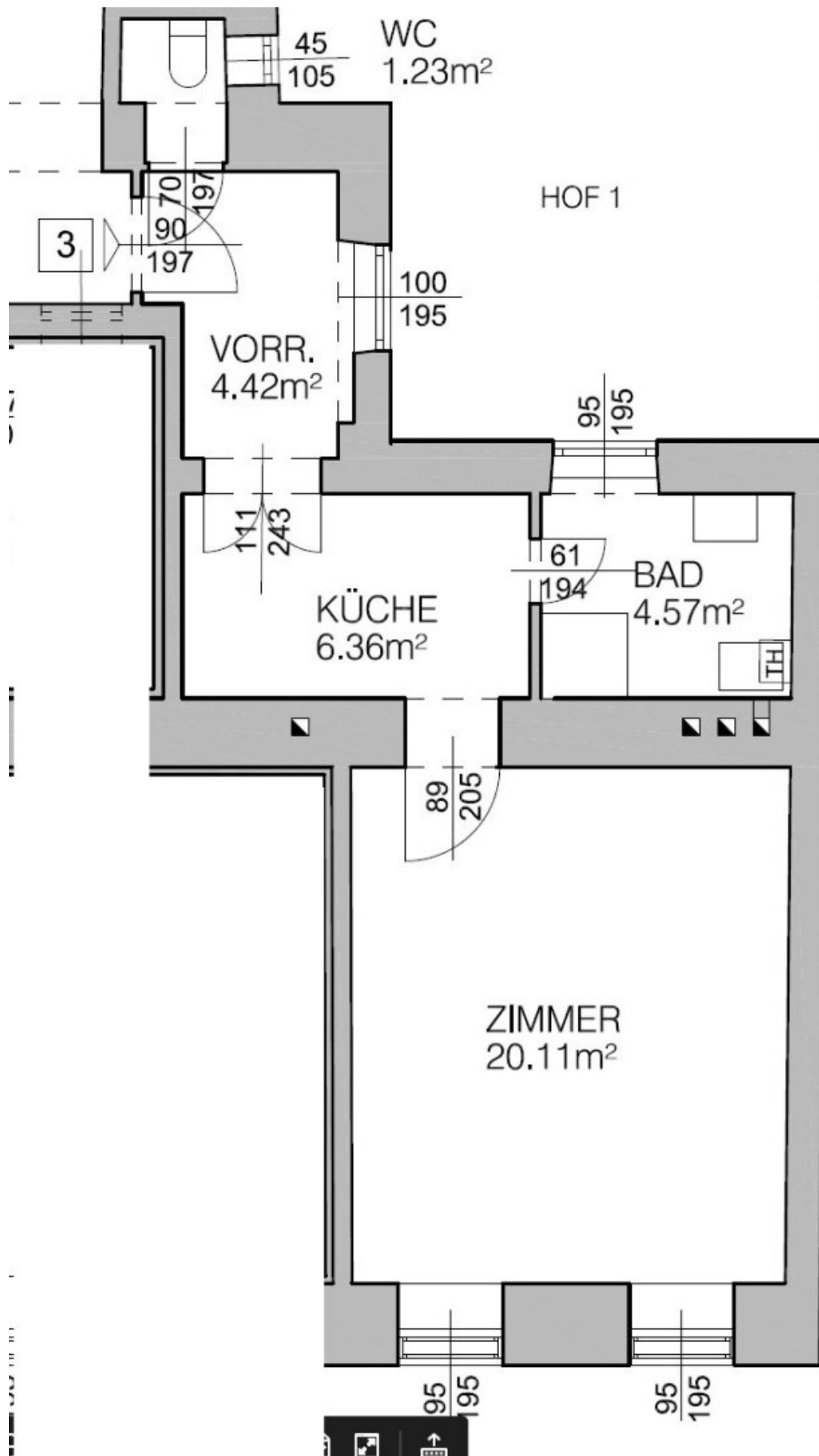












## Objektbeschreibung

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

Dank einer umfassenden Generalsanierung präsentiert sich die Wohnung in modernem, sehr gepflegtem Zustand – eine optimale Basis für langfristig zufriedene Mieter und nachhaltige Werterhaltung.

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. Der gepflegte Zustand, die stabile Vermietung sowie die Möglichkeit der Balkonerweiterung machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im begehrten 16. Bezirk.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 35 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

WC: 1

Bad: 1

### Beschreibung:

- Vorraum
- moderne Miniküche
- separates WC



- Duschbad
- lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer/Schlafzimmer

### **Ausstattung:**

- Parkettböden
- Fliesen in den Nassräumen
- Gegensprechanlage

### **Kosten:**

KP: EUR 100.000 ,--

**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 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